

**Tribunale di Teramo**

**Procedura di liquidazione per la composizione  
della crisi da sovraindebitamento - n. 1595/2018 VG**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Ninetta D'Ignazio  
Liquidatore giudiziale: Dott. Gabriele Bottini**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA**

Aste Giudiziarie Inlinea Spa, in qualità di soggetto specializzato ai sensi degli artt.14 novies, 2 comma della L. 3/2012 e 107 L.F. nell'organizzazione e nella gestione di aste competitive telematiche e tradizionali, è incaricato dalla procedura della vendita dei beni immobili della stessa,

**premesse che**

- il Tribunale di Teramo con decreto del 12/13 novembre 2018 ha dichiarato l'apertura della procedura di Liquidazione per la composizione della crisi da sovraindebitamento rubricata al n. VG 1595-2018
- in esecuzione del programma di liquidazione è necessario porre in vendita i beni immobili della procedura e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, la procedura intende procedere ad un'asta competitiva con modalità telematica asincrona, avente ad oggetto la vendita dei beni infra meglio individuati.

Quanto sopra premesso, la società Aste Giudiziarie Inlinea Spa

**AVVISA**

che il giorno **06/06/2024 alle ore 11:00** procederà alla vendita competitiva telematica con la modalità asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei seguenti beni immobili suddivisi in n. 2 lotti, ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni stabilite nel "Regolamento tecnico per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche competitive" (in seguito "Regolamento"), e di quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

**1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA  
"BASE DI OFFERTA".**

**in COMUNE DI CEPAGATTI (PE)**

**LOTTO N. 1**

Piena e perfetta proprietà del locale commerciale, attualmente adibito ad uso ristorante, posto al piano terra e seminterrato di un maggior fabbricato, avente accesso dalla via Valignani n. 15, frazione

Villanova, Cepagatti (PE) composto di: un'ampia zona d'ingresso con ufficio, una sala ristorante più interna, una cucina con due laboratori cucina ed un laboratorio pasticceria, locali tecnici, celle frigo, gruppo elettrogeno, UTA, un magazzino e ripostiglio, servizi igienici per il pubblico, due ampie sale delle quali la più grande ricavata in un gazebo in legno lamellare di recente costruzione, al piano terra; una cantina, servizi igienici per il personale con disimpegno che dà accesso al vano scala e a vano ad uso magazzino, al piano seminterrato.

Superficie complessiva: metri quadri 1.807,58 circa.

Il bene oggetto della procedura di liquidazione risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Pescara – Catasto dei Fabbricati del Comune di Cepagatti:

- **Foglio 10 Mappale 60 subalterno 10**, Categoria D/8, Rendita Catastale € 14.140,00;
- **Foglio 10 Mappale 60 subalterno 11**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq 58, Rendita Catastale € 119,82;
- **Foglio 10 Mappale 60 subalterno 7**, B.C.N.C.;

**Confini:** si rimanda alla perizia allegata.

**Disponibilità del bene:** *il bene risulta attualmente libero da persone ma occupato da cose.*

#### **Situazione urbanistica e catastale:**

Il fabbricato, di cui quanto oggetto di vendita è parte, ricade in zona D3 di completamento di P.R.G. e non è soggetto a vincoli.

Sull'immobile oggetto di vendita sono presenti diverse difformità, compiutamente descritte nella relazione peritale, che, secondo il nominato CTU, sono sanabili a cura e spese dell'aggiudicatario.

Sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

**Prezzo base: € 854.578,00**

**Offerta minima: € 640.934,00**, pari al 75% del prezzo base

**Cauzione:** pari ad almeno il 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 5.000,00**

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

**Regime fiscale:** *la vendita del bene è soggetta ad IVA, salvo ricorrano i presupposti di cui al regime di esenzione ex art. 10, DPR 633/72*

#### **LOTTO N. 2**

Piena e perfetta proprietà dell'appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo, con sottotetto al piano secondo di pertinenza, del maggior fabbricato, avente accesso dalla via Nazionale 7, frazione Villanova, Cepagatti (PE) della superficie complessiva di metri quadri 300 circa.



Il bene oggetto della procedura di liquidazione risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Pescara – Catasto dei Fabbricati del Comune di Cepagatti:

- **Foglio 10 Mappale 60 subalterno 5**, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza vani 9,5, Rendita Catastale € 956,74;

**Confini:** si rimanda alla perizia allegata.

**Disponibilità del bene:** *il bene risulta attualmente libero da persone ma occupato da cose.*

**Situazione urbanistica e catastale:**

L'immobile risulta regolare per la Legge n. 47/1985. Risulta rilasciato il titolo abilitativo in sanatoria n. 28/29 del 20/04/2006.

Risulta, inoltre, la dichiarazione di abitabilità in data 002/03/1983.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

**Prezzo base: € 194.002,00**

**Offerta minima: € 145.502,00** pari al 75% del prezzo base

**Cauzione:** pari ad almeno il 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 5.000,00**

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

**Regime fiscale:** *la vendita del bene è soggetta ad imposta di registro.*

**Visite:** per la visione dei beni gli interessati potranno contattare:

1) il soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea Spa, e-mail [visite@astegiudiziarie.it](mailto:visite@astegiudiziarie.it).

2) il Liquidatore giudiziale attraverso la mail: [gabriele.bottini@virgilio.it](mailto:gabriele.bottini@virgilio.it)

## **2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA.**

Le offerte saranno soggette alle seguenti condizioni, termini e modalità.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), secondo le modalità indicate nel presente avviso e nel regolamento tecnico, **entro le ore 12:00 del giorno 05/06/2024 (antecedente a quello della udienza di vendita).**

L'offerta potrà essere effettuata, oltre che personalmente da persona fisica o da persona giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei necessari poteri, anche a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile per persona da nominare ai sensi dell'art. 583 cpc ovvero tramite terzo soggetto munito di procura speciale notarile rilasciata dall'offerente persona fisica o persona giuridica.

Nell'ipotesi in cui l'offerente non abbia la qualità di avvocato prescritta dall'art. 579 co. 3 c.p.c. e dichiari che intende offrire per persona da nominare, l'offerta sarà valida ma riconducibile in proprio all'offerente a favore del quale si dovrà intendere perfezionata l'eventuale aggiudicazione.

In caso di vendita di più lotti si procederà all'esame delle offerte pervenute ed alla relativa ammissione procedendo secondo l'ordine crescente dei lotti.

#### **a. Condizioni di ammissibilità formale.**

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà produrre la certificazione di avvenuta richiesta all'Agenzia delle Entrate del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è cittadino di uno Stato per il quale non sussiste la condizione di reciprocità, sarà necessario presentare il permesso di soggiorno in corso di validità;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Teramo);
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (n. 1595/2018 VG);
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura, Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti di quanto indicato nel presente avviso);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indicazione della data e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica (mail o PEC) per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto indicato nel presente avviso dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (e ciò ai fini della eventuale restituzione della cauzione nel caso di mancata aggiudicazione);
- una **marca da bollo da euro 16,00 apposta direttamente sull'offerta di acquisto** (si precisa che il relativo mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma determinerà l'avvio delle procedure per il recupero coattivo del relativo importo);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;

- se il **sogetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se l'offerta è formulata per conto di **sogetto minorenne**, copia del documento d'identità e del codice fiscale del minore stesso e del sogetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta è formulata per conto di **sogetto interdetto, inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno**, copia del documento d'identità e del codice fiscale di quest'ultimo e del sogetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta è formulata per conto di **società o persona giuridica**, copia del documento di identità e del codice fiscale, nonché copia del documento da cui risultino i poteri del sogetto che sottoscrive l'offerta (a titolo esemplificativo, procura speciale, verbale del C.d.A., visura camerale aggiornata a non oltre 1 mese antecedente dalla formulazione dell'offerta, salvo che nelle more siano intervenute variazioni);
- se l'offerta è formulata da **più persone**, copia della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti in favore del sogetto che sottoscrive l'offerta;
- se l'offerta è formulata da **più sogetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI)**, copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;
- se l'offerta è formulata da cittadino di uno Stato per il quale **non sussiste la condizione di reciprocità**, sarà necessario presentare il permesso di soggiorno in corso di validità;
- se l'offerta è presentata in forza di una **procura speciale**, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art. 583 c.p.c.).

#### **b. Versamento anticipato della cauzione.**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno ai dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al sogetto incaricato Aste Giudiziarie Inlinea Spa, recante codice IBAN: IT 15 T 01030 13900 000063311635;

**Il bonifico, con causale "RG N. 1595/2018 TERAMO LOTTO N. \_\_, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo e sia quindi "visibile" sul c/c sopra indicato entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato al sogetto specializzato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

#### **c. Aggiudicazione**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale **www.astetelematiche.it** solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita/asta telematica, sopra indicati.

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida** si precisa che anche nel caso di mancata connessione dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

**La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 06/06/2024 al 13/06/2024, e terminerà alle ore 12:00.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

**Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il soggetto specializzato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).**

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

#### **d. Termini di pagamento del saldo prezzo**

**Il termine perentorio per il versamento:**

- 1) del saldo prezzo,**
- 2) delle spese per gli oneri fiscali connessi al trasferimento della proprietà**
- 3) del compenso della società incaricata**

**è di massimo 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.**

Il versamento dovrà avvenire con le seguenti modalità:

- saldo prezzo e spese per gli oneri fiscali connessi al trasferimento della proprietà (voci sub 1 e sub 2) sul conto corrente intestato al soggetto incaricato Aste Giudiziarie Inlinea Spa, avente codice IBAN: IT 15 T 01030 13900 000063311635, specificando nella causale del bonifico **"RG N. 1595/2018 TERAMO LOTTO N. \_\_, saldo prezzo, spese di trasferimento"**;
- compenso della società incaricata (voce sub 3) sul conto corrente intestato al soggetto incaricato Aste Giudiziarie Inlinea Spa, recante codice IBAN: IT 15 T 01030 13900 000063311635 specificando nella causale del bonifico **"RG N. 1595/2018 TERAMO LOTTO N. \_\_, compenso"**.

Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato o del diverso minor termine indicato nell'offerta per il versamento di tutte le somme sopra indicate, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione a titolo di penale, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. codice civile.

Si precisa che gli **onorari d'asta**, spettanti alla società incaricata delle operazioni di vendita (di cui al punto sub 3 che precede), sono posti interamente a carico dell'acquirente ed il relativo ammontare sarà determinato secondo gli scaglioni di valore indicati nell'allegato "Onorari d'asta".

Le somme dovute a titolo di **saldo prezzo di aggiudicazione e spese per gli oneri fiscali** connessi al trasferimento della proprietà e quelle relative al compenso dovuto alla Società, verranno comunicate



all'aggiudicatario da Aste Giudiziarie Inlinea SpA e (salvo conguaglio a favore della procedura o dell'aggiudicatario per quanto riguarda le "spese per oneri fiscali"), dovranno essere tutte corrisposte nel medesimo termine perentorio sopra indicato o nel diverso minor termine indicato nell'offerta.

**Qualora, per il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, l'offerente intenda avvalersi di mutuo ipotecario detta circostanza dovrà essere tempestivamente comunicata al soggetto specializzato.**

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che Aste Giudiziarie Inlinea Spa non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del Complesso di beni all'acquirente definitivo".

Si fa presente che, prima del completamento delle operazioni di vendita, il liquidatore giudiziale provvederà ad informare degli esiti delle procedure il debitore, i creditori e il Giudice delegato, mediante deposito degli atti nel fascicolo telematico della procedura.

In ogni caso, quando ricorrono gravi e giustificati motivi, il Giudice delegato può sospendere con decreto motivato gli atti di esecuzione del programma di liquidazione.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina la cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché di ogni altro vincolo, ivi compresa la trascrizione del decreto di cui all'articolo 14-quinquies, comma 1 della legge 3/2012.

#### **e. Trasferimento di proprietà**

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato competente.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative alla predetta attività, comprese quelle relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo cancellabile; sono altresì a carico dell'aggiudicatario gli oneri relativi al rilascio da parte di un tecnico abilitato dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE), ove necessaria per la tipologia di lotto immobiliare aggiudicato.

#### **PUBBLICITÀ**

A cura del soggetto specializzato:

- il presente avviso, omesso il nominativo del soggetto ammesso alla liquidazione giudiziale e di eventuali terzi, verrà inserito sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) unitamente al suo estratto ed alla relazione peritale;
- il presente avviso, verrà inoltre pubblicato a cura della società Comunic'Arte srl sul sito internet [www.fallimentieaste.it](http://www.fallimentieaste.it) e sui quotidiani previsti dal protocollo siglato, dalla predetta società incaricata, con il Tribunale di Teramo.

#### **VARIE**

I termini indicati nel presente annuncio a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Aste Giudiziarie Inlinea Spa, si riserva di sospendere la procedura di vendita su espressa autorizzazione degli organi della procedura.

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno contattare la società incaricata Aste Giudiziarie Inlinea Spa al n. 0586 201480 - e-mail [vendite@astegiudiziarie.it](mailto:vendite@astegiudiziarie.it) .

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/201480
- email: [vendite@astetelematiche.it](mailto:vendite@astetelematiche.it)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

**La partecipazione alla vendita implica:**

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Livorno 29/03/2024

Aste Giudiziarie Inlinea Spa

Fallimenti e  
ASTE