

TRIBUNALE DI TERAMO

FALLIMENTO N. 8-2018/R.F.

G.D.: DOTT. FLAVIO CONCIATORI
CURATORE: DOTT. MICHELE CAPPELLETTI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Visto il Programma di Liquidazione approvato ex artt. 41 e 104-ter legge fallimentare e successive modifiche e integrazioni, il curatore dott. Michele Cappelletti

AVVISA

che tramite il portale internet del gestore della vendita <https://dasi.fallcoaste.it>, il giorno 24 luglio 2024 alle ore 11:00 e ss., avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

LOTTO 1

Descrizione: Locale commerciale posto al piano terra con magazzino ed area esterna ubicato ad Alba Adriatica (TE) – Viale Mazzini n. 134, attualmente composto da 6 locali e servizio, collegato con scala interna a locale magazzino al piano 1S, oltre area esterna esclusiva.

Diritti: Diritti pari a 1/1 della piena proprietà.

Identificazione catastale: I beni risultano così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Alba Adriatica (TE):

- Foglio 4, Particella 277, sub 5, Cat. C/1, Classe 2, Consist. 200 mq, Superf. cat. 226 mq, rendita € 5.030,29, Piano S1-T, graffato con P.lla 1697;

Come riportato dal Tecnico in perizia, *“Non sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale. Le difformità riscontrate sono le seguenti: - Diversa distribuzione interna dei locali.”*.

Vincoli e oneri condominiali: Non si è a conoscenza di oneri condominiali dovuti per esercizi ordinari e della presenza di eventuali spese straordinarie già deliberate. Eventuali spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulte e comunque non evidenziate in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Stato di occupazione: Le porzioni immobiliari di cui al presente lotto risultano libere da persone.

Titoli edilizi: Come accertato dal Tecnico, “Il fabbricato di cui le porzioni immobiliari oggetto di stima sono parte è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dalla competente autorità del

Comune di Alba Adriatica:

- Licenza Edilizia n° 691 del 30/08/1973, “Costruzione edificio”
- Licenza Edilizia del 28/04/1974, “variante alla costruzione edificio”
- Licenza Edilizia n° 887 del 18/05/1974, “Costruzione di un fabbricato variante”
- Licenza Edilizia n° 46 del 17/12/1974, “Costruzione di un edificio variante in corso d’opera”
- Autorizzazione di Abitabilità del 31/12/1975 Inizio Lavori dicembre 1973 – Fine Lavori settembre 1975;
- Denuncia Inizio Attività n. 57/04 prot. 3731 del 09/02/2004 “formazione di uffici commerciali al piano terra, divisione spazi interni ecc.”

Regolarità edilizia: Per quanto è stato possibile accertare dal Tecnico, “non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati all’ultimo titolo edilizio, per diversa distribuzione interna dei locali. Di tale circostanza si terrà conto in fase di stima. L’eventuale aggiudicatario potrà nei 120 giorni successivi all’emissione del Decreto di Trasferimento, a propria cura e spese, presentare adeguata pratica edilizia per la sanatoria delle eventuali difformità presenti ove sanabili, nei modi di legge.”.

Attestato di prestazione energetica: La porzione immobiliare non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE). Si fa presente che le spese del certificato APE sono a carico dell’aggiudicatario, il quale dovrà consegnare lo stesso prima della redazione del decreto di trasferimento e della successiva registrazione.

Per maggiori dettagli si rimanda alla perizia di stima a firma del Tecnico, parte integrante del presente avviso.

Valore d’asta lotto 1: Euro 197.000,00 (centonovantasettemila/00)

offerta minima lotto 1: Euro 147.750,00 (centoquarantasettemilasettecentocinquanta/00)

In caso di gara eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00)

LOTTO 10

Descrizione: Appartamento con garage ubicato ad Alba Adriatica (TE) - Via Renato Capanna 7, posto al piano quarto, composto da ingresso/pranzo/soggiorno, due camere, dis., bagno e 2 balconi, oltre garage al piano Terra.

Diritti: Diritti pari a 1/1 della piena proprietà.

Identificazione catastale: I beni risultano così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Alba Adriatica (TE):

- Foglio 10, Particella 2942, sub 54, Cat A/2, Classe 2, Consist. 4 vani, Superf. cat. 59 mq, rendita € 392,51, Piano 4;
- Foglio 10, Particella 2942, sub 26, Cat C/6, Classe 2, Consist. 22 mq, Superf. cat. 24 mq, rendita € 60,22, Piano T;

Come riportato dal Tecnico in perizia, “*Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale. Si segnala una non coerenza toponomastica dell’indirizzo indicato in Visura Catastale, nella quale è indicato: “Via Saverio De Santis, 8” in luogo dell’indirizzo corretto “Via Renato Capanna, 7”.*

Vincoli e oneri condominiali: Non si è a conoscenza di oneri condominiali dovuti per esercizi ordinari e della presenza di eventuali spese straordinarie già deliberate. Eventuali spese condominiali dell’anno in corso e

dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulte e comunque non evidenziate in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Esiste Regolamento di Condominio del 21/10/2006 N. Repertorio 221619 Notaio Biagio Ciampini Trascritto al Registro generale n. 13009 Registro particolare n. 22309 il 22/11/2006.

Stato di occupazione: Le porzioni immobiliari di cui al presente lotto risultano libere da persone.

Titoli edilizi: Come accertato dal Tecnico, "Il fabbricato di cui le porzioni immobiliari oggetto di stima sono parte è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dalla competente autorità del Comune di Alba Adriatica:

- Concessione di Costruzione n. 111n del 29/03/2004;
- D.I.A. n. 271 del 14/07/2005 prot. N. 24805
- Agibilità Complessiva del 30/07/2007;
- CILA c.d. "Suberbonus".

Si precisa che sull'appezzamento di terreno (di cui alla precedente identificazione catastale Fg 10 P.lla 2612) ove è stato edificato il presente fabbricato, risulta trascritta:

- CONVENZIONE EDILIZIA Notaio VINCENTI ENNIO Repertorio 124153 del 11/03/2002 TRASCRIZIONE del 11/04/2002 - Registro Particolare 3972 Registro Generale 5398. Con la seguente descrizione sommaria:

"con il titolo il comune di alba adriatica, in forza degli atti approvati, ha ammesso ad esecuzione il piano di lottizzazione convenzionata dei terreni della proprietà lottizzante società "...omissis...", così come descritti nelle premesse del titolo, composto oltre che dalla convenzione, dagli elaborati indicati nel titolo stesso. la "proprietà lottizzante" si è obbligata per se e successori ed eventuali aventi causa, ad osservare gli impegni assunti con la convenzione ed a rispettare nell'attuazione il piano di lottizzazione approvato. le singole costruzioni saranno, comunque, soggette all'autorizzazione del comune di alba adriatica, previo rilascio di concessione edilizia ai sensi della legge 10/77. la durata di validità del piano di lottizzazione e della convenzione è di anni 10, decorrenti dalla data di stipula della convenzione stessa, rinnovabile in base a giustificati motivi. le opere non ultimate o non iniziate entro tale termine dovranno essere riesaminate dall'amministrazione comunale, verificando la conformità delle stesse alle nuove previsioni e prescrizioni urbanistiche. la "proprietà lottizzante" si è obbligata per se', successori ed eventuali aventi causa a qualsiasi titolo: a) a cedere gratuitamente al comune le aree con sovrastante fabbricato rurale indicate nella tav.10 del piano di lottizzazione, aventi una superficie complessiva di mq.33.185,, riservandosi il possesso di quelle finalizzate esclusivamente alla realizzazione delle opere indicate nel successivo punto b); b) ad assumere a proprio carico le spese e gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, precisamente per strade, fognature, marciapiedi, pubblica illuminazione, ecc., nonché quelle necessarie per allacciare ai pubblici servizi. tali opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono meglio individuate nelle tavole nn.12, 13 e 16 del progetto esecutivo e nel computo metrico estimativo allegati al p.d.l. dopo la loro realizzazione, il possesso delle aree, le opere di urbanizzazione primarie e secondarie e l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse, saranno trasferiti gratuitamente al comune con l'atto di collaudo da parte dell'ufficio tecnico comunale. sarà possibile richiedere il collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate per lotti funzionali al fine di permettere il rilascio dell'abitabilità e/o agibilità per gli edifici già ultimati. in generale non potranno essere rilasciati i certificati di abitabilità/agibilità senza la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione e la successiva cessione gratuita al comune. si invocano i benefici fiscali di cui alla legge 28 giugno 1943 n. 666, oltre all'applicazione di altri eventuali benefici più favorevoli.

- COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE notaio VINCENTI ENNIO Repertorio

134444 del 29/08/2003, TRASCRIZIONE del 25/09/2003 - Registro Particolare 10020 Registro Generale 15018. Con la seguente descrizione sommaria:

“Con il titolo la società "...omissis..." si è impegnata a realizzare la superficie di metri quadrati seicentoseventasei (mq. 676), con destinazione a negozi, sulle palazzine ricadenti nei lotti nn. 3, 5 e 6, che saranno realizzate su parte dei terreni individuati nel superiore quadro b.”

Regolarità edilizia: Per quanto è stato possibile accertare dal Tecnico, “vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati all'ultimo titolo edilizio. L'eventuale aggiudicatario potrà nei 120 giorni successivi all'emissione del Decreto di Trasferimento, a propria cura e spese, presentare adeguata pratica edilizia per la sanatoria delle eventuali difformità presenti ove sanabili, nei modi di legge.”.

Attestato di prestazione energetica: La porzione immobiliare non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE). Si fa presente che le spese del certificato APE sono a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà consegnare lo stesso prima della redazione del decreto di trasferimento e della successiva registrazione.

Per maggiori dettagli si rimanda alla perizia di stima a firma del Tecnico, parte integrante del presente avviso.

Valore d'asta lotto 10: Euro 71.000,00 (settantunomila/00)

offerta minima lotto 10: Euro 53.250,00 (cinquantatremiladuecentocinquanta/00)

In caso di gara eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 2.000,00 (duemila/00)

N.B.: Il prezzo di aggiudicazione di ogni singolo lotto dovrà essere maggiorato di una percentuale a titolo di compenso spettante al coadiutore delle vendite. La commissione a carico dell'aggiudicatario verrà calcolata frazionando il valore di aggiudicazione secondo gli scaglioni sotto indicati e su ciascuna frazione si calcolerà la relativa percentuale. Il compenso del commissionario sarà dato dalla somma degli importi calcolati per singolo scaglione.

Scaglione	Compenso per Dasi srl (oltre oneri di legge)
Fino ad € 150.000	3% con un minimo di € 600,00
Da € 150.000,01 a € 300.000	2,5%
Da € 300.000,01 a € 700.000	2%
Oltre € 700.000,01	1,5%

Le commissioni spettanti alla Dasi srl andranno saldate entro il termine di 30 giorni dall'aggiudicazione a mezzo bonifico bancario sul c/c intestato a Dasi srl, che verrà comunicato all'aggiudicatario unitamente al conteggio delle somme dovute.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

[A] DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro il giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame;
- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;
- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

Art. 12 Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:
 - a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
 - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - e) la descrizione del bene;
 - f) l'indicazione del referente della procedura;
 - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
 - i) l'importo versato a titolo di cauzione;
 - l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
 - n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
 - o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.
6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è

automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA:

L'offerta deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della

procedura fallimentare del Tribunale di Teramo;

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza di vendita; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione; l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Qualora non possano essere inseriti sul modulo web lettere o caratteri speciali, al fine di evitare errori derivanti dal calcolo di posizionamento dei caratteri - tenuto conto che ogni banca restituisce un codice di riferimento interno composto diversamente - è possibile inserire solo tutti i numeri da cui è composto il TRN;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

f) gli indirizzi previsti agli artt. 4 o 5 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, andranno allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, pure per immagine, privi di elementi attivi:

- contabile di avvenuta disposizione del bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale.
- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale aggiornata della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico intestato a **“TRIBUNALE TERAMO - FALL. 8-2018”**, acceso presso la BCC di Castiglione Messer Raimondo e Pianella, filiale di Tortoreto (**IBAN: IT41C0847315302000000151546**) con causale “Asta”; la cauzione dovrà essere versata tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del termine ultimo per la presentazione delle offerte affinché sia consentita la verifica del buon fine dell’accredito ed essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:

Salvo quanto previsto dall’art.571 c.p.c., l’offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all’aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, il giorno e l’ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; i curatori, verificata la regolarità delle offerte daranno inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni mediante messaggio all’indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell’offerta, con estratto dell’invito inviato loro via SMS; qualora per l’acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull’offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell’importo minimo stabilito dall’avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all’esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dai curatori, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l’offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, i curatori disporranno la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d’asta stabilito nell’avviso di vendita; all’offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell’offerta dall’aggiudicatario. Nell’ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell’ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l’offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Curatore nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l’offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia

autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

[B] DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;

2. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice Delegato inserirà la seguente dizione *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

3. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dai curatori successivamente all'aggiudicazione. La curatela, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

[C] DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Le formalità pubblicitarie previste sono le seguenti, a cura della curatela:

- a. pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente **65 giorni** prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
- b. inserimento dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web www.astegiudiziarie.it, anche quale fornitore dei servizi del sito istituzionale del tribunale nel quale dovrà essere sempre possibile la consultazione di

tutta la pubblicità legale relativa alle procedure instaurate presso l'ufficio, attraverso l'apposita sezione presente nel sito stesso;

- c. pubblicazione sui siti Internet Immobiliare.it, Casa.it, Idealista.it, **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria sottratta al pagamento di compensi o oneri aggiuntivi di alcun tipo, ed inserimento dei link ai siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita (o in alternativa indicazione di tali siti);
- d. pubblicazione **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto - tramite la società Comunic'Arte, nell'ambito della convenzione in essere con il Tribunale di Teramo - sui quotidiani cartacei locali individuati nella già menzionata convenzione e sul sito www.fallimentieaste.it, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita;

RENDE NOTO

che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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;

a) che 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;

b) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

c) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

d) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

INFORMA

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica e di visita agli immobili ai seguenti recapiti:

- **Dott. Michele Cappelletti**, Corso de Michetti, 11 - Teramo (TE), e-mail: studcap@libero.it, Tel. 0861/285273;

- **DASI Srl**, attivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle 13.00 e dalle ore 14.00 alle 18.00 al n. tel. **0861/232239, 393 8180955**, mail **info@dasisrl.eu** (**soggetto da contattare per la visita dei beni**)

Teramo, li 6 maggio 2024

Il Curatore
Dott. Michele Cappelletti



Firmato digitalmente da:
CAPPELLETTI MICHELE
Firmato il 06/05/2024 09:41
Seriale Certificato: 2052732
Valido dal 03/01/2023 al 03/01/2026
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Fallimenti e
ASTE