



# TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

Procedimento n. 4/2023, R. Fall.

## III AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Tribunale di Chieti, verificati i presupposti soggettivi e oggettivi, con sentenza n. 7/2023 pubblicata il 02/03/2023, ha dichiarato il fallimento rubricato al n. 4/2023 (Sodifarm Group S. r. l.) ed ha nominato il dott. Marcello Cozzolino all'ufficio di Giudice delegato e il sottoscritto Luca Di Iorio, dottore commercialista e revisore legale in Chieti, curatore fallimentare.

Il sottoscritto dott. Luca Di Iorio, con studio in 66100 Chieti, via Gennaro Ravizza n. 84, curatore del fallimento in intestazione (domicilio digitale: f4.2023chieti@pecfallimenti.it), in esecuzione del programma di liquidazione vigente (programma di liquidazione revisionato il 12/12/2023, approvato dal Comitato dei creditori il 22/12/2023; visto dal G.D. il 01/01/2024),

### AVVISA

che **il giorno 30 settembre 2024, alle ore 11,00**, sul portale delle vendite pubbliche di seguito indicato, **si procederà ai sensi dell'art. 170, II c., L. Fall., e, in quanto compatibili, delle disposizioni del codice di procedura civile (art. 570 e s.s., c. p. c., e art. 24, D.M. n. 32/2015) alla terza vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona, al miglior offerente, di diritti immobiliari siti in Montesilvano (PE) che sono nelle disponibilità del fallimento, raccolti nei n. 4 (quattro) lotti descritti nel presente regolamento di vendita.**

Per una più accurata e corretta descrizione di tutti i lotti in vendita, del loro stato, delle conformità edilizie e dei gravami si fa rinvio alla relazione di perizia e agli allegati ad essa che sono consultabili sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) - [www.tribunale.chieti.giustizia.it](http://www.tribunale.chieti.giustizia.it) e <https://pvp.giustizia.it>.

### SOMMARIO

|   |    |
|---|----|
| <b>Descrizione sintetica dei lotti in vendita</b> .....                   | 2  |
| <b>Descrizione dettagliata dei singoli lotti</b> .....                    | 4  |
| <b>CONDIZIONI DI VENDITA</b> .....  | 11 |
| <b>MODALITÀ DI VENDITA</b> .....  | 13 |
| 1. COME PARTECIPARE E LA DOMANDA .....                                    | 13 |
| 2. PRECISAZIONI.....  | 14 |
| 3. VERSAMENTO DELLA CAUZIONE .....  | 15 |
| 4. OFFERTE.....   | 15 |
| 5. ESAME OFFERTE E GARA .....   | 15 |
| 6. VERSAMENTO DEL PREZZO, ROGITO, TRASFERIMENTO E INFORMAZIONI VARIE..... | 16 |



## Descrizione sintetica dei lotti in vendita

| Immobili |              |   |
|----------|--------------|---|
| lotto    | valore stima | sommara descrizione   |
| MO 1     | 397.750      | Locale commerciale della superficie catastale di mq. 179; catasto fabbricati, al fg. 3 part. 118, sub. 24.                    |
| MO 3     | 285.000      | Locale adibito a poliambulatorio medico della superficie catastale di mq. 168; catasto fabbricati al fg. 3 part. 118, sub. 20 |
| MO 5     | 297.000      | Appartamento adibito a studi medici della superficie catastale di mq. 217; catasto fabbricati al fg. 3, part. 118, sub. 26    |
| MO 6     | 230.000      | Appartamento adibito a studi medici della superficie catastale mq 175; catasto fabbricati al fg. 3 part. 118 sub. 22          |

Formazione prezzo singoli lotti:

| lotto    | diritto                       | occupato | valore stima | asta       | ribasso | asta           | ribasso | asta           |
|----------|-------------------------------|----------|--------------|------------|---------|----------------|---------|----------------|
|          |                               |          |              | 09/04/2024 | 1       | 25/06/2024     | 2       | 30/09/2024     |
| Immobili |                               |          |              | E1 MO L6   | 25%     | E2 MO L4       | 25%     | E3 MO L4       |
| MO 1     | locali commerciale - farmacia | si       | 397.750      | 397.750    | -99.438 | <b>298.313</b> | ***     | <b>298.313</b> |
| MO 3     | poliambulatorio               | si       | 285.000      | 285.000    | -71.250 | <b>213.750</b> | -53.438 | <b>160.313</b> |
| MO 5     | studi medici                  | si       | 297.000      | 297.000    | -74.250 | <b>222.750</b> | -55.688 | <b>167.063</b> |
| MO 6     | studi medici                  | si       | 230.000      | 230.000    | -57.500 | <b>172.500</b> | -43.125 | <b>129.375</b> |

Prezzo base dell'asta, offerta minima e rilancio

| lotto    | Prezzo     | Variazione | Offerta | Rilancio |       |
|----------|------------|------------|---------|----------|-------|
| Immobili | Base asta* | 25%        | Minima* | minimo   |       |
| MO 1     |            | 298.313    | -74.578 | 223.735  | 2.000 |
| MO 3     |            | 160.313    | -40.078 | 120.234  | 2.000 |
| MO 5     |            | 167.063    | -41.766 | 125.297  | 2.000 |
| MO 6     |            | 129.375    | -32.344 | 97.031   | 2.000 |

Nota (\*): oltre imposte di legge

**Immobili (stato occupativo)**

| lotto | mq  | piano | uso                           | locato | affittuario        | canone | scadenza affitto |
|-------|-----|-------|-------------------------------|--------|--------------------|--------|------------------|
| MO 1  | 179 | pt    | locali commerciale - farmacia | si     | farmacia cuore sas | 36.000 | 11/03/2026       |
| MO 3  | 168 | pt    | poliambulatorio               | si     | san paolo srl      | 12.000 | 31/12/2027       |
| MO 5  | 217 | 1 p   | studi medici                  | si     | v. dettaglio       | 12.000 | v. dettaglio     |
| MO 6  | 175 | 2 p   | studi medici                  | si     | D G                | 8.784  | 31/12/2027       |

Nota: gli affittuari diversi dalle società sono individuati con le iniziali del cognome.

| dettaglio contratti affitto MO5 |    |            |
|---------------------------------|----|------------|
| studi medici                    | n. | scadenza   |
| R                               | a  | 17/11/2025 |
| T                               | b  | 02/09/2024 |
| D B                             | c  | 01/11/2028 |
| C                               | d  | 01/11/2028 |
| D M                             | e  | 01/11/2028 |

Nota: gli affittuari diversi dalle società sono individuati con le iniziali del cognome



## Descrizione dettagliata dei singoli lotti

| lotto | valore stima | sommara descrizione  |
|-------|--------------|--|
| MO 1  | 397.750      | Locale commerciale della superficie catastale di mq. 179; catasto fabbricati, al fg. 3 part. 118, sub. 24. |

Identificazione catastale: In catasto fabbricati l'u.i.u. e' riportata al Fg. 3 Part. 118 Sub. 24 zona cens 1, categoria C/1, classe 4, consistenza mq. 163, superficie catastale mq. 192, rendita € 5.072,02.

Breve descrizione: Locale commerciale, sito in Montesilvano, Via San Domenico n° 16/2, piano terra, a confine con Via San Domenico, locale commerciale stessa ditta (sub. 17), corte condominiale, altra u.i.u. stessa ditta (sub. 20), vano scala, corte condominiale, salvo altri. Locale commerciale ubicato al piano terra di una palazzina articolata su n° 3 piani (terra, primo, secondo), con quattro vetrine e accesso da via San Domenico, vetrina apribile e due finestre sulla facciata prospiciente la corte condominiale lato nord-est, tramite la quale si accede anche al vano scala. L'unita' immobiliare attualmente destinata a "farmacia", e' dotata di un locale per esposizione e vendita, locali retrofarmacia, locali di servizio, e locali igienici, locale ufficio, ed e' collegato funzionalmente per tramite di una porta, alla unita' immobiliare sub. 17 (lotto MO2).

Condominio / lavori: L'unita' immobiliare e' parte di un fabbricato non costituito in condominio; le spese di manutenzione ordinaria delle parti comuni sono attualmente sostenute dalla proprieta' unica [redacted] per tutte le unita' immobiliari facenti parte della porzione di fabbricato di sua proprieta'. Alla data odierna non risultano impegni di spesa per lavori di manutenzione straordinaria

Con riferimento all'immobile in oggetto, a carico dell'acquirente, sono da cancellare e/o eseguire "restrizioni" delle pregiudizievoli di seguito riportate: - r.p. 1698/2016 Ipoteca Giudiziale di € 400.000,00 iscritta in data 10/08/2016 a favore della BANCA CARIM – Cassa di risparmio di Rimini S.P.A. derivante da decreto ingiuntivo di € 569.101,85 del 03/06/2016 n° 1057; - r.p. 1635/2016 Ipoteca Giudiziale di € 390.000,00, iscritta in data 03/08/2016, a favore di UNIPOL SpA di Bologna (BO), derivante da Decreto Ingiuntivo di € 294.231,13 n° 2568 del 26/07/2016; - r.p. 727/2016 Ipoteca Giudiziale di € 500.000,00 iscritta in data 20/04/2016, a favore della BCC di Cappelle sul Tavo (PE), derivante da Decreto Ingiuntivo di € 350.796,98 del 10/03/2016 n° 818; - r.p. 4770/2007 Ipoteca di € 2.800.000,00 a favore della Cassa di risparmio della provincia di Chieti S.P.A., a garanzia di mutuo fondiario di €1.400.000,00 accesa con atto a rogito notar Giovanni De Matteis del 28/11/2007, rep. 57168 (durata 15 anni).

LOCATO in forza del contratto di affitto del 12/03/2008 t [redacted] di [redacted] registrato a Chieti il 23/05/2008; contratto di affitto commerciale per esercizio attivita' esclusiva di farmacia, con divieto di modifica attivita', durata anni 6 a partire dal 12/03/2008. Il contratto di locazione comprende anche il contiguo locale sub. 17 ex sub. 10, aggiudicato nell'asta del 09/04/2024. Per ulteriori specifiche clausole vedasi il contratto allegato (cfr. all. 10).

Entrambe le unita' immobiliari sono dunque locate al [redacted] on contratto del 12/03/2008 di affitto commerciale per esercizio attivita' esclusiva di farmacia, registrato in Chieti il 23/05/2008 al n. A3108L001713000VD, e per il canone contrattuale complessivo di



euro 3.000,00 mensili. La locazione ha avuto inizio il 12/03/2008 e termine l'11/02/2014 e, per effetto delle due proroghe tacite intercorse nel frattempo, ha oggi scadenza l'11/03/2026.

Con Pec del 01/03/2024 la curatela ha comunicato alla locatrice di non procedere al rinnovo della locazione alla scadenza indicata.

Per effetto dell'aggiudicazione dell'altra unità immobiliare oggetto del medesimo contratto, e a far data dal trasferimento della proprietà, la distribuzione del canone di locazione tra le distinte unità immobiliari avverrà in ragione del valore di stima di ciascuna di esse, rispetto al valore complessivo, a partire dall'epoca in cui ha effetto il trasferimento a terzi. Nel seguente prospetto è esemplificativamente esposta la distribuzione in questione:

| lotto | valore stima | %       | esempio distribuzione canone mensile originario |
|-------|--------------|---------|---|
| MO1   | 397.750,00   | 78,34%  | 2.350,07  |
| MO2   | 110.000,00   | 21,66%  | 649,93  |
|       | 507.750,00   | 100,00% | 3.000,00  |

Con Pec del 10/04/2024 la curatela ha chiesto la rivalutazione ISTAT del canone di locazione per l'annualità in corso, euro 740,25 al mese, salvo errori. La distribuzione della rivalutazione, una volta definita con precisione la consistenza effettiva, avverrà con la medesima proporzione.

Prezzo, oltre imposte di legge:

| lotto<br>Immobili | Prezzo<br>Base asta* | Variazione<br>25% | Offerta<br>Minima* | Rilancio<br>minimo |
|-------------------|----------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| MO 1              | 298.313              | -74.578           | 223.735            | 2.000              |

Nota (\*): oltre imposte di legge



| lotto | valore stima | sommara descrizione   |
|-------|--------------|---|
| MO 3  | 285.000      | Locale adibito a poliambulatorio medico della superficie catastale di mq. 168; catasto fabbricati al fg. 3 part. 118, sub. 20 |

In catasto fabbricati l'u.i.u. e' riportata al Fg. 3 Part. 118 Sub. 20, zona cens. 1, categoria A/10, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale mq 168, rendita € 2.950,00, con diritti al BCNC sub. 30.

Si segnala che L'unita' immobiliare risulta conforme all'ultimo atto autorizzativo edilizio asseverato, e che la planimetria catastale risulta non conforme allo stato di fatto alla data del rilievo 17/05/2023 dall'Esperto estimatore. L'unita' immobiliare risulta conforme all'ultimo atto autorizzativo edilizio asseverato, salvo quanto segue: - due modeste modifiche interne interessanti due porte spostate; - la realizzazione della porta di collegamento con il disimpegno ricavato nell'ex sub. 13, ora sub. 30 (benc ai sub 20 e 30) che permette l'accesso da Via San Domenico; - la realizzazione del corridoio di collegamento (sub. 30). - la presenza, solo sulla facciata esterna della muratura prospiciente la corte lato est, di una serranda avvolgibile in metallo; la facciata interna risulta murata. (vedi foto sotto). Tutte le difformita' sono sanabili, a carico dell'acquirente, ex art. 36-37-46 del DPR 380/01, trattandosi di "variazioni non essenziali"; il costo e' stimabile in € 2.500,00 per oblazione e diritti comunali ed € 3.000,00 per spese tecniche. La planimetria catastale risulta non rispondente allo stato di fatto, ma conforme allo stato assentito, ovvero non riporta le difformita' susposte. Dalle visure catastali non si evincono i diritti del bene oggetto di stima sulla u.i.u. sub. 30 BCNC ai sub. 29-20. Il costo per la esecuzione degli "allineamenti" e/o variazioni catastali e' a carico dell'acquirente ed e' stimato in € 132,00 per diritti e bolli ed € 700,00 per onorari tecnici.

Breve descrizione: Unita' immobiliare destinata a poliambulatorio medico, sito in Montesilvano, Via San Paolo n° 13, piano terra, a confine con via S. Paolo, autorimessa sub. 29 (propr. stessa ditta), BCNC sub. 30, corte condominiale, vano scala e ascensore (propr. stessa ditta), locale farmacia sub. 24 (propr. stessa ditta), corte condominiale, part. 1046, salvo altri; l'unita' immobiliare e' posta al piano terra di una palazzina articolata su 3 piani fuori terra, con accesso da Via San Paolo, composta da una hall d'ingresso/sala d'attesa, ambulatori, due bagni con antibagno e un ripostiglio. L'unita' immobiliare ha accesso anche da Via San Domenico, per tramite corridoio di collegamento, individuata in catasto con il sub. 30 (BCNC ai subb. 29-20), con la corte comune esterna lato mare.

Condominio / lavori: L'unita' immobiliare e' parte di un fabbricato non costituito in condominio; le spese di manutenzione ordinaria delle parti comuni sono attualmente sostenute dalla proprieta' unica (Sodifarm Group srl) per tutte le unita' immobiliari facenti parte della porzione di fabbricato di sua proprieta'. Alla data odierna non risultano impegni di spesa per lavori di manutenzione straordinaria.

Con riferimento all'immobile in oggetto, a carico dell'acquirente, sono da cancellare e/o eseguire "restrizioni" delle pregiudizievoli di seguito riportate: - r.p. 1698/2016 (cfr. all. 4) Ipoteca Giudiziale di € 400.000,00 iscritta in data 10/08/2016 a favore della BANCA CARIM - Cassa di risparmio di Rimini S.P.A. derivante da decreto ingiuntivo di € 569.101,85 del 03/06/2016 n° 1057; - r.p. 1635/2016 (cfr. all. 5) Ipoteca Giudiziale di € 390.000,00, iscritta in data 03/08/2016, a favore di UNIPOL SpA di Bologna (BO), derivante da Decreto Ingiuntivo di € 294.231,13 n° 2568 del 26/07/2016; - r.p. 727/2016 (cfr. all.6) Ipoteca Giudiziale di € 500.000,00 iscritta in data 20/04/2016, a favore della BCC di Cappelle sul Tavo (PE), derivante da Decreto Ingiuntivo di € 350.796,98 del 10/03/2016 n° 818; - r.p. 4770/2007 (cfr. all. 7) Ipoteca di € 2.800.000,00 a favore della Cassa di



risparmio della provincia di Chieti S.P.A., a garanzia di mutuo fondiario di €1.400.000,00 accesa con atto a rogito notar Giovanni De Matteis del 28/11/2007, rep. 57168 (durata 15 anni).

LOCATO - L'unità immobiliare è locata al [REDACTED] con contratto del 01/10/2015 di affitto commerciale per esercizio attività esclusiva di studio medico, registrato in Chieti il 07/03/2016 al n. TAU16T001948000QH, e per il canone contrattuale di euro 1.000,00 mensili, oltre IVA. La locazione ha avuto inizio il 01/12/2015 e termine il 30/11/2016 e, per effetto della proroga tacita intercorsa nel frattempo, ha oggi scadenza il 30/11/2027. Per le altre clausole contrattuali, vedasi il contratto allegato (cfr. contratto di locazione all. 15)

Con Pec del 01/03/2024 la curatela ha comunicato alla locatrice di non procedere al rinnovo della locazione alla scadenza indicata.

Con Pec del 10/04/2024 la curatela ha chiesto la rivalutazione ISTAT del canone di locazione per la corrente annualità, con l'effetto di determinare una rivalutazione di euro 126,23 al mese, salvo errori

Prezzo, oltre imposte di legge:

| lotto<br>Immobili | Prezzo<br>Base asta* | Variazione<br>25% | Offerta<br>Minima* | Rilancio<br>minimo |
|-------------------|----------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| MO 3              | 160.313              | -40.078           | 120.234            | 2.000              |

Nota (\*): oltre imposte di legge



| lotto | valore stima | sommara descrizione  |
|-------|--------------|--|
| MO 5  | 297.000      | Appartamento adibito a studi medici della superficie catastale di mq. 217; catasto fabbricati al fg. 3, part. 118, sub. 26 |

Identificazione catastale: in catasto fabbricati l'u.i.u. e' riportata al Fg. 3 Part. 118, Sub. 26 zona cens. 1, categoria A/10, classe 2, consistenza 9,0 vani, superficie catastale mq 217, rendita € 3.123,53. Si segnala che l'unita' immobiliare risulta conforme agli atti autorizzativi rilasciati e/o asseverati. Si precisa pero' che nello stato di fatto, sulla facciata esterna del muro di confine con il terrazzino interno, e' presente una porta-finestra che all'interno risulta murata; tale porta finestra non e' presente negli atti autorizzativi ma riportata nella planimetria catastale. Le incongruenze possono essere regolarizzate con procedura di sanatoria edilizia a carico dell'acquirente, ex art. 36-37-46 DPR 380/01. Il costo stimato per oblazione ed oneri accessori, a carico dell'acquirente, e' stimato in € 1.000,00, quello delle spese tecniche € 1.500,00.

Breve descrizione: Studio medico, sito in Montesilvano, Via San Domenico n° 14/1, ubicato al piano primo di una palazzina articolata su 3 livelli, a confine con vano scala sub 28, distacco su corte comune lato mare, distacco su visa San Domenico, distacco su part 885, distacco su corte comune lato ovest, sub. 14 (propr. altra ditta), salvo altri; la unita' immobiliare e' posta al piano primo di una palazzina articolata su 3 piani fuori terra, con affacci su tre lati, composto da ingresso/sala d'attesa, numero 6 stanze adibite a studio medico, di cui una con disimpegno, wc e ripostiglio, terrazzo a livello di circa mq. 150, terrazzino, balcone, bagno e disimpegni.

Condominio / lavori: L'unita' immobiliare e' parte di un fabbricato non costituito in condominio; le spese di manutenzione ordinaria delle parti comuni sono attualmente sostenute dalla proprieta' unica [redacted] e tutte le unita' immobiliari facenti parte della porzione di fabbricato di sua proprieta'. Alla data odierna non risultano impegni di spesa per lavori di manutenzione straordinaria.

Con riferimento all'immobile in oggetto, a carico dell'acquirente, sono da cancellare e/o eseguire "restrizioni" delle pregiudizievoli di seguito riportate: - r.p. 1698/2016 (cfr. all. 4) Ipoteca Giudiziale di € 400.000,00 iscritta in data 10/08/2016 a favore della BANCA CARIM – Cassa di risparmio di Rimini S.P.A. derivante da decreto ingiuntivo di € 569.101,85 del 03/06/2016 n° 1057; - r.p. 1635/2016 (cfr. all. 5) Ipoteca Giudiziale di € 390.000,00, iscritta in data 03/08/2016, a favore di UNIPOL SpA di Bologna (BO), derivante da Decreto Ingiuntivo di € 294.231,13 n° 2568 del 26/07/2016; - r.p. 727/2016 (cfr. all.6) Ipoteca Giudiziale di € 500.000,00 iscritta in data 20/04/2016, a favore della BCC di Cappelle sul Tavo (PE), derivante da Decreto Ingiuntivo di € 350.796,98 del 10/03/2016 n° 818; - r.p. 4770/2007 (cfr. all. 7) Ipoteca di € 2.800.000,00 a favore della Cassa di risparmio della provincia di Chieti S.P.A., a garanzia di mutuo fondiario di €1.400.000,00 accesa con atto a rogito notar Giovanni De Matteis del 28/11/2007, rep. 57168 (durata 15 anni).

LOCATO - L'unita' immobiliare e' composta da cinque stanze, oltre servizi comuni, ciascuna locata come studio medico e per il canone di euro 200,00 mensili, oltre IVA, ai seguenti professionisti

| Locatari | Registrazione: estremi | data       | periodo   |
|----------|------------------------|------------|---|
| R        | TAU13L011544000TK      | 17/12/2013 | Inizio locazione 18/11/2013 fine locazione 17/11/2019 |
| T        | TAU18T007696000SJ      | 25/09/2018 | Inizio locazione 03/09/2018 fine locazione 02/09/2024 |
| D B      | TAU23T000779000RI      | 27/01/2023 | Inizio locazione 02/11/2022 fine locazione 01/11/2028 |



C TAU23T001006000QH 03/02/2023 Inizio locazione 02/11/2022 fine locazione 01/11/2028  
D M TAU23T000999000XF 02/02/2023 Inizio locazione 02/11/2022 fine locazione 01/11/2028

La curatela provvederà a chiedere la rivalutazione ISTAT dei canoni di locazione, secondo le condizioni contrattuali, per la corrente annualità di locazione, con l'effetto di determinare una rivalutazione complessiva di euro 56,55 al mese, salvo errori. Per ogni altra specifica clausola, vedasi allegati contratti di affitto (cfr. All 18).

Prezzo, oltre imposte di legge:

| lotto<br>Immobili | Prezzo<br>Base asta* | Variazione<br>25% | Offerta<br>Minima* | Rilancio<br>minimo |
|-------------------|----------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| MO 5              | 167.063              | -41.766           | 125.297            | 2.000              |

Nota (\*): oltre imposte di legge



| lotto | valore stima | sommara descrizione  |
|-------|--------------|--|
| MO 6  | 230.000      | Appartamento adibito a studi medici della superficie catastale mq 175; catasto fabbricati al fg. 3 part. 118 sub. 22 |

Identificazione catastale: in catasto fabbricati l'u.i.u. attualmente e' riportata al Fg. 3 Part. 118 Sub. 22, zona cens. 1, categoria A/10, classe 2, consistenza 10 vani, superficie catastale mq 175, rendita € 3.470,59.

Breve descrizione: Appartamento adibito a studio medico, sito in Montesilvano, Via San Domenico n° 14, ubicato al piano secondo-sottotetto di una palazzina articolata su 3 livelli, a confine con vano scala, distacco su corte condominiale, distacco su Via San Domenico, distacco su terrazzo sub 26, s.a.; l'appartamento ha affacci su tre lati ed e' composto da ingresso/sala d'attesa, ambulatori di diversa metratura, due bagni e due disimpegni.

Condominio / lavori: L'unita' immobiliare e' parte di un fabbricato non costituito in condominio; le spese di manutenzione ordinaria delle parti comuni sono attualmente sostenute dalla proprieta' unica [redacted] tutte le unita' immobiliari facenti parte della porzione di fabbricato di sua [redacted]. Alla data odierna non risultano impegni di spesa per lavori di manutenzione straordinaria.

Con riferimento all'immobile in oggetto, a carico dell'acquirente, sono da cancellare e/o eseguire "restrizioni" delle pregiudizievoli di seguito riportate: - r.p. 1698/2016 (cfr. all. 4) Ipoteca Giudiziale di € 400.000,00 iscritta in data 10/08/2016 a favore della BANCA CARIM – Cassa di risparmio di Rimini S.P.A. derivante da decreto ingiuntivo di € 569.101,85 del 03/06/2016 n° 1057; - r.p. 1635/2016 (cfr. all. 5) Ipoteca Giudiziale di € 390.000,00, iscritta in data 03/08/2016, a favore di UNIPOL SpA di Bologna (BO), derivante da Decreto Ingiuntivo di € 294.231,13 n° 2568 del 26/07/2016; Pagina 57 di 62 - r.p. 727/2016 (cfr. all.6) Ipoteca Giudiziale di € 500.000,00 iscritta in data 20/04/2016, a favore della BCC di Cappelle sul Tavo (PE), derivante da Decreto Ingiuntivo di € 350.796,98 del 10/03/2016 n° 818; - r.p. 4770/2007 (cfr. all. 7) Ipoteca di € 2.800.000,00 a favore della Cassa di risparmio della provincia di Chieti S.P.A., a garanzia di mutuo fondiario di €1.400.000,00 accesa con atto a rogito notar Giovanni De Matteis del 28/11/2007, rep. 57168 (durata 15 anni).

LOCATO - L'unita' immobiliare e' [redacted] on contratto del 02/12/2015 di affitto commerciale per esercizio attivita' esclusiva di studio medico, registrato in Chieti il 27/01/2016 al n. TAU16T000679000XF, e per il canone contrattuale di euro 732,00 mensili, IVA inclusa. La locazione ha avuto inizio il 01/12/2015 e termine il 30/11/2021 e, per effetto della proroga tacita intercorsa nel frattempo, ha oggi scadenza il 30/11/2027. Per le altre clausole contrattuali, vedasi il contratto allegato 22. La curatela provvedera' a chiedere la rivalutazione ISTAT dei canoni di locazione, secondo le condizioni contrattuali, per la corrente annualita' di locazione, con l'effetto di determinare una rivalutazione complessiva di euro 103,76 al mese, salvo errori.

Prezzo, oltre imposte di legge:

| lotto Immobili | Prezzo Base asta* | Variazione 25% | Offerta Minima* | Rilancio minimo |
|----------------|-------------------|----------------|-----------------|-----------------|
| MO 6           | 129.375           | -32.344        | 97.031          | 2.000           |

Nota (\*): oltre imposte di legge



## CONDIZIONI DI VENDITA

- a. Tutte le attività della vendita sono effettuate dal curatore, con l'impiego della piattaforma telematica di Astalegale.net spa ([www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)) per la vendita telematica asincrona. Ogni informazione, diversa da quelle esposte nel presente regolamento di vendita, o negli allegati ad esso, potrà essere acquisita presso il curatore, con PEC all'indirizzo digitale del fallimento: **f4.2023chieti@pecfallimenti.it**.
- b. Il presente disciplinare di vendita non costituisce offerta al pubblico; gli organi della procedura si riservano, a loro insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di sospendere ovvero interrompere ovvero annullare la procedura di vendita competitiva, fino al momento del trasferimento. Esso, inoltre, non comporta per la procedura fallimentare e per i suoi organi alcun obbligo o impegno di alienazione, sino all'effettivo trasferimento; né comporta per gli offerenti e gli aggiudicatari, attuali o anche solo potenziali, alcun diritto, a qualsivoglia titolo (sospensione, interruzione o annullamento della vendita comprese) di danni, responsabilità, indennizzi etc.
- c. Qualora una o più clausole del disciplinare siano dichiarate, o da considerarsi, invalide e/o inefficaci le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.
- d. Grava su ciascun soggetto che presenti offerte l'onere di prendere alla preventiva ed accurata visione dei beni costituenti i lotti in vendita e di tutta la documentazione inerente.
- e. La sottoscrizione dell'offerta, e in ogni caso la mera partecipazione alla gara, testimoniano la perfetta conoscenza, da parte degli offerenti e degli aggiudicatari, del presente disciplinare e delle perizie che l'assistono, nonché l'accettazione incondizionata dei termini e delle condizioni di vendita e degli obblighi relativi.
- f. Le vendite forzate oggetto del presente disciplinare non sono soggette alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potranno essere revocate per alcun motivo.
- g. L'acquisto avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con le relative pertinenze e servitù, accessori, ragioni ed azioni, asservimenti, servitù attive e passive, senza alcuna garanzia per vizi, mancanza di qualità e/o irregolarità urbanistiche, a corpo e non a misura, così che eventuali differenze di metratura, nonché vizi, mancanze di qualità o difformità che venissero a riscontrarsi nei diritti immobiliari oggetto di vendita non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo.
- h. Anche l'acquisto di attrezzature e impianti relativi agli immobili oggetto di vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano e indipendentemente dal loro funzionamento e/o dalla loro idoneità all'uso. L'esistenza di eventuali vizi per mancanza di funzionamento, idoneità all'uso, qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli derivanti dalla disciplina in materia di ambiente, di sicurezza, etc – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. All'atto di trasferimento il Curatore non presterà la dichiarazione di conformità e non consegnerà alcuna documentazione tecnica per gli impianti stessi. Eventuali adeguamenti dei beni alle normative vigenti in ambito di prevenzione, sicurezza così come quelli



riguardanti la tutela ecologica e ambientale in materia di igiene e sanità, e, in generale, eventuali adeguamenti alle normative vigenti sono a carico dell'acquirente, che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere, con esonero della procedura cedente da qualsiasi garanzia o onere al riguardo;

- i. L'aggiudicatario subentrerà nei diritti della società fallita proprietaria verso chiunque vantati e a qualunque titolo, con tutte le pertinenze, i vincoli ed i limiti che erano propri di quest'ultima.
- j. L'atto pubblico di vendita rimarrà valido ed efficace e nessuna pretesa potrà essere avanzata dall'acquirente nei confronti del Curatore e, più in generale, della Procedura Fallimentare, comunque titolata o motivata, in riferimento al valore, alla esistenza, consistenza e qualità dei diritti venduti e oggetto di trasferimento, ovvero in riferimento alla conformità degli stessi alle vigenti normative, anche in materia urbanistica e/o lavoro e/o ambientale e/o in materia di prevenzione e sicurezza e/o igiene e sanità e/o prodotti meccanici e di consumo; nonché, soprattutto con riferimento a beni, attrezzature e impianti, con riguardo al funzionamento, all'idoneità all'uso e/o ai danni che, per qualunque motivo, ne dovessero derivare a chiunque per il loro utilizzo. Ciò, per patto espresso e anche in ipotesi di vizi occulti o comunque di elementi e circostanze non evidenziati, o evidenziati non correttamente, negli atti messi a disposizione della Procedura Fallimentare.
- k. Sono a **carico dell'aggiudicatario** tutte le spese e le imposte comunque connesse al trasferimento dei diritti in vendita, comprese le spese notarili del rogito e quelle per l'assistenza tecnica necessaria alla definizione delle pratiche conseguenti alla vendita presso i pubblici uffici (es.: Conservatoria Immobiliare, Catasto), alle regolarizzazioni indicate, o comunque necessarie, e alla cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle ipoteche e di ogni altro gravame registrato nei pubblici registri immobiliari.
- l. Sono a **carico dell'aggiudicatario** gli oneri per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. ai sensi dell'art. 6 del D.L. 63/2013), se dovuto.
- m. Qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui all'art. 13 della L. 47/1985 (Suppl. ord. G.U. 181 del 2/8/'85) potrà presentare domanda di concessione in sanatoria nei termini di legge e potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del T.U. 380/2001 e di cui all'art. 40, sesto comma, della L. 47/85.
- n. Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario potrà previa idonea dichiarazione, ai sensi dell'art. 41 TUB avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo stipulato dal debitore esecutato, accollandosi così in conto prezzo di aggiudicazione il residuo capitale del mutuo fondiario relativo all'immobile aggiudicato.
- o. Ove l'aggiudicatario intenda ricorrere a mutuo bancario per il versamento del saldo prezzo, dovrà presentare entro il termine massimo di 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva apposita istanza. Con le parti di provvederà a fissare il giorno nel quale eseguire le operazioni contestuali: del versamento del prezzo, del rogito e di stipula in forma definitiva davanti allo stesso notaio del contratto di mutuo, con concessione di garanzia ipotecaria di primo grado.
- p. Per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.
- q. Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alle vendite, anche con riferimento a più lotti, salvo a proporre domande distinte (e ad eseguire distinti versamenti della cauzione) per ciascuno di essi.
- r. Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro le **ore 11.00 di Venerdì 27/09/2024, esclusivamente in via telematica all'interno del portale:**



<https://pvp.giustizia.it/pvp/> seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso, e inviandole all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

Si consiglia di versare almeno cinque giorni precedenti al termine di deposito dell'offerta a mezzo bonifico bancario la somma per la cauzione con le modalità infra indicate (si veda il paragrafo sulle modalità di partecipazione).

## MODALITÀ DI VENDITA

### 1. COME PARTECIPARE E LA DOMANDA

Dovranno essere scrupolosamente seguite le indicazioni contenute nel Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) circa il deposito delle domande di partecipazione / offerta di acquisto.

Sul sito del Ministero della Giustizia è reperibile il manuale utente al seguente link: <https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.page?contentId=ACC567> La domanda va presentata in bollo di € 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia <https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pagopa.wp> e allegando l'apposita ricevuta.

#### **Alla domanda andrà allegato nella busta telematica:**

- a) copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura;
- b) pagamento **TELEMATICO** della marca da bollo pari ad auro 16,00;
- c) se l'offerta viene presentata per le persone fisiche: copia fotostatica di documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno allegati anche la fotocopia del documento di identità e il codice fiscale del coniuge;
- d) se l'offerta viene presentata per le persone giuridiche: copia del documento d'identità del legale rappresentante, copia del certificato CCIAA, o copia della visura camerale, aggiornate (a non più di 10 giorni), dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri del legale rappresentante.
- e) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- f) se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;
- g) il presentatore dovrà allegare sempre: copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale;
- h) l'offerente, laddove in possesso dei requisiti di legge per usufruire delle agevolazioni sulle imposte previste per la prima casa, dovrà inserire nella busta anche la dichiarazione sostitutiva attestante la sussistenza dei requisiti in bollo da € 16,00;



- i) è ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura ex art. 571 e 579 ultimo comma c.p.c., da allegare.
- j) Inoltre, nella domanda:
  - l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel circondario del Tribunale di Chieti; ovvero eleggere domicilio presso un indirizzo pec, anche non proprio, dove ricevere le comunicazioni;
  - l'offerente deve indicare espressamente il lotto e il prezzo per il quale egli formula l'offerta irrevocabile.
- k) dichiarazione firmata dall'offerente:
  - (1) di aver preso visione della perizia
  - (2) di voler usufruire dei benefici della prima casa in fase di registrazione
  - (3) indicare se si è coniugati e il regime patrimoniale

## 2. PRECISAZIONI

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, come sopra specificato. L'offerente è quindi colui che formula l'offerta, mentre il presentatore è colui che compila, sottoscrive ed invia l'offerta. Pertanto:

- a) l'offerente che intenda partecipare personalmente (**quindi nel caso in cui offerente e presentatore coincidono**), dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite pec ordinaria, dovrà, quindi, munirsi di indirizzo pec e di firma digitale.
- b) se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (**quindi offerente e presentatore non coincidono**), il presentatore ai sensi dell'art 571 c.p.c. potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine" ex art 12 comma 4° del D.M. N.32/15.
- c) Nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente:
  - se uno degli offerenti provvede a firmare ed inviare telematicamente l'offerta, gli altri offerenti dovranno rilasciare procura speciale (redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine ex art 12 comma 4° del D.M. N.32/15) all'offerente presentatore ai sensi dell'art. 12 comma 5° del D.M. N.32/15;
  - se nessuno degli offerenti è in grado di firmare e trasmettere l'offerta, allora tutti gli offerenti dovranno rilasciare procura speciale (redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine ex art 12 comma 4° del D.M. N.32/15) ad un procuratore legale (avvocato) sempre ai sensi dell'art. 571 c.p.c..



### 3. VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

- a) Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica dovrà comprovare l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari al 20% del prezzo offerto e della somma di € 16,00 per la marca da bollo – se non versata telematicamente.
- b) Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario, **sul conto corrente intestato Fallimento Sodifarm Group srl, contraddistinto dall'IBAN IT93 S087 4715 5000 0000 0049 194 domiciliato presso la BCC Pratola Peligna (abi 0874), Filiale Chieti (cab 15500) conto 49194, specificando nella causale del bonifico: "Asta 30/09/2024 lotto \*\*\*" (\*) - versamento cauzione**. Nella descrizione del bonifico occorre indicare lo specifico lotto al quale è da riferire il versamento.
- c) La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
- d) In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico, dedotto il bollo dovuto per legge (€ 16,00), ed al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico.

### 4. OFFERTE

L'offerta non è efficace se non consente di individuare correttamente l'identità dell'acquirente, il lotto e/o il prezzo per cui è presentata offerta, se l'offerta è relativa a più di un lotto, se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se l'offerta è subordinata, in tutto in parte, a condizioni di qualsiasi genere, se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al 20% del prezzo da lui proposto, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, o nel caso in cui l'importo della cauzione, per qualsiasi causa, non risulti accreditato sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle buste.

### 5. ESAME OFFERTE E GARA

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura delle buste, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale <https://www.spazioaste.it> e risultare connessi secondo quanto previsto nello stesso.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno nel giorno **30/09/2024** alle ore 11.00.

Il Professionista delegato, seguendo la progressione numerica dei lotti, esaminerà le buste nell'ordine di consegna e delibererà sulla convenienza dell'offerta.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile/terreno verrà aggiudicato all'unico offerente.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base, in misura non superiore ad un quarto l'immobile, questo verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. (ex art 572 c.p.c.).

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica ASINCRONA tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.



La gara avrà inizio il giorno fissato per l'apertura delle buste e terminerà, dopo 3 giorni. Dunque, avrà inizio il giorno 30/09/2024 alle ore 11.00 e termine il giorno 03/10/2024 alle ore 11.00.

Le comunicazioni avverranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e SMS.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi **5 (cinque) minuti** prima della scadenza del termine, la scadenza verrà prolungata, automaticamente, di **5 (cinque) minuti** per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.

Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari e delle € 16.00 per la marca da bollo se versate non telematicamente.

## 6. VERSAMENTO DEL PREZZO, ROGITO, TRASFERIMENTO E INFORMAZIONI VARIE

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà, entro **90 giorni dall'aggiudicazione** a pena di decadenza, (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta), versare **in unica soluzione**, il saldo prezzo sul conto corrente indicato dal curatore (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) **più il 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo di fondo spese**. Questi verserà nello stesso modo, e nel termine di cinque giorni, eventuali maggiori spese richieste del curatore.

Il mancato versamento del saldo prezzo, del fondo spese e delle eventuali ulteriori spese nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà acquisita definitivamente dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del rogito notarile, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

Con il rogito notarile verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche eventuali condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione. Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

Tutti coloro che intendano ottenere informazioni sull'immobile in vendita, compreso l'esame della relazione di perizia e dell'allegata documentazione, possono prenderne visione sui siti internet <https://pvp.giustizia.it> [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) [www.tribunale.chieti.giustizia.it](http://www.tribunale.chieti.giustizia.it).



Tutti coloro che intendano visionare il bene possono formulare la richiesta entro il 29/03/2024, esclusivamente mediante il PVP, sul sito internet <https://pvp.giustizia.it>, e utilizzando l'apposito tasto "Prenotazione visita immobile". Le visite sono eseguite il mercoledì o il giovedì, nei normali orari di lavoro.

Il presente disciplinare di vendita è depositato nel fascicolo digitale intestato al procedimento, rubricato dal Tribunale di Chieti al n. 4/2023 R. G. Fall., è reso noto ai creditori ipotecari e comunicato agli affittuari.

Chieti, **29/06/2024**

**Il Curatore**

Luca Di Iorio, dottore commercialista, revisore legale

Edizione 02/07/2024: corrette date presentazione offerte (27/09/2024) e data termine gara (03/10/2024) erroneamente indicate nel precedente testo.