

TRIBUNALE CIVILE DI CHIETI
SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato Preventivo Omologato
n. 6/12 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Marcello COZZOLINO

Liquidatori Giudiziali:
Dott. Lucio RAIMONDI - Dott. Gianni DI BATTISTA

AVVISO DI VENDITA

22 Ottobre 2024
Ore 18.30

INDICE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE	3
DESCRIZIONE DEI CANTIERI NEL COMUNE DI CHIETI.....	3
LOTTO 114 e 115.....	3
LOTTO 117 e 118.....	4
CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA	4
SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE.....	5
ESAME DELLE OFFERTE E GARA	8

TRIBUNALE CIVILE DI CHIETI

*** * ***

Concordato Preventivo Omologato n. 6/12 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Marcello Cozzolino

Liquidatori Giudiziali:

Dott. Lucio RAIMONDI - Dott. Gianni DI BATTISTA

*** * ***

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

I Liquidatori Giudiziali, Dott. Lucio Raimondi, cf. RMNLCU57D12C632E, e Dott. Gianni Di Battista, cf. DBTGNN66T29Z133Y, dottori commercialisti, nominati dal Tribunale di Chieti con Decreto di Omologa in data 17 novembre 2015, depositato in data 18 novembre 2015,

RENDONO NOTO

che il giorno **22 ottobre 2024, ore 18.30**, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

e la eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c. e 24 D.M. 32/2015 dei seguenti beni immobili, alle condizioni e con le modalità tutte di seguito riportate.

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

I beni sono meglio descritti e valutati nelle stime effettuate dal CTU nominato Arch. Franco Valentini e riportati nella relazione tecnica depositata presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Chieti in data 28 agosto 2013, successivamente integrata in data 14 marzo 2015 e a mezzo pec in data 12 ottobre 2016, e nelle stime effettuate dal CTU Geom. Giuseppe D'Ingiullo e riportati nella relazione tecnica depositata presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Chieti in data 13 novembre 2017 (consultabili sui siti internet www.astalegale.net, www.tribunale.chieti.giustizia.it e <https://pvp.giustizia.it>).

Il patrimonio concordatario può essere utilmente suddiviso nella maniera che segue:

CANTIERI COMUNE DI CHIETI

LOTTO 114

Cantiere situato in Chieti, Località San Donato – Filippone, per la realizzazione di un fabbricato pluripiano.

L'area è inserita in un quartiere di nuova realizzazione in zona periferica e nelle parte alta del comune di Chieti L'intervento prevede la realizzazione di un fabbricato condominiale con tre corpi scale (30 alloggi con superficie circa di 110 mq) e di cinque piani oltre garage e autorimessa e livello sottotetto.

Il terreno in oggetto è censito al Catasto terreni nel comune di Chieti (cod.C632) Foglio 48, P.lla 4199 di 4477 mq. Ad oggi il cantiere è inattivo.

Prezzo a base d'asta: euro 87.695,00 oltre imposte come per legge

(Ribassato nuovamente del 10% rispetto alla valutazione originaria di euro 2.717.484,00)

Offerta minima ammissibile: euro 65.772,00 oltre imposte come per legge

Offerta minima in aumento: euro 4.500,00

LOTTO 115

Cantiere situato in Chieti, Località San Donato – Filippone, per la realizzazione di un

fabbricato pluripiano.

L'area è inserita in un quartiere di nuova realizzazione in zona periferica e nella parte alta del comune di Chieti. L'intervento prevede la realizzazione di un fabbricato condominiale con tre corpi scale (30 alloggi con superficie circa di 110 mq) e di cinque piani oltre garage e autorimessa e livello sottotetto.

Il terreno in oggetto è censito al Catasto terreni nel comune di Chieti (cod.C632) Foglio 48, P.la 4200 di 4500 mq. Ad oggi il cantiere è inattivo

Prezzo a base d'asta: euro 100.221,00 oltre imposte come per legge.

(Ribassato nuovamente del 10% rispetto alla valutazione originaria di euro 3.105.692,00)

Offerta minima ammissibile: euro 75.166,00 oltre imposte come per legge

Offerta minima in aumento: euro 9.000,00

LOTTO 117

Cantiere situato in Chieti, Località San Donato – Filippone, per la realizzazione di un fabbricato pluripiano.

L'area è inserita in un quartiere di nuova realizzazione in zona periferica e nella parte alta del comune di Chieti. L'intervento prevede la realizzazione di un fabbricato condominiale di cinque piani (22 alloggi con superficie di circa 65, 75, 88 e 112mq), con box auto, parcheggi e ripostigli sottotetto. Ad oggi il cantiere è inattivo.

Il terreno in oggetto è censito al Catasto terreni nel comune di Chieti (cod.C632) Foglio 48, P.la 4235 di 3174 mq.

Prezzo a base d'asta: euro 87.100,00 oltre imposte come per legge

(Ribassato nuovamente del 10% rispetto alla valutazione originaria di euro 2.429.183,00)

Offerta minima ammissibile: euro 65.325,00 oltre imposte come per legge

Offerta minima in aumento: euro 4.500,00

LOTTO 118

Cantiere situato in Chieti, Località San Donato – Filippone, per la realizzazione di un fabbricato pluripiano.

L'area è inserita in un quartiere di nuova realizzazione in zona periferica e nella parte alta del comune di Chieti. L'intervento prevede la realizzazione di un fabbricato condominiale con tre corpi scale (45 alloggi con superficie circa di 86 mq) e di cinque piani oltre box auto, parcheggi e ripostigli sottotetto. Ad oggi il cantiere è inattivo.

Il terreno in oggetto è censito al Catasto terreni nel comune di Chieti (cod.C632) Foglio 48, P.la 4209 di 5087 mq.

Prezzo a base d'asta: euro 63.278,00 oltre imposte come per legge

(Ribassato nuovamente del 10% rispetto alla valutazione originaria di euro 1.960.837,00)

Offerta minima ammissibile: euro 47.459,00 oltre imposte come per legge

Offerta minima in aumento: euro 4.500,00

**** * ** * ** ***

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

- gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, annessi e connessi, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge. La vendita è a corpo e non a misura ed

eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né a pretese di eventuali conduttori;

- sono a **carico dell'aggiudicatario** tutte le spese e le imposte dovute per il trasferimento degli immobili e quelle necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle ipoteche e di ogni altro vincolo pregiudizievole;
- 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), ove l'immobile sia sprovvisto della certificazione;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere ove consenti alla disciplina dell'art. 40 L.47/85 come integrata e modificata dall'art. 46 D.P.R. 06/06/2001 N. 380, purché presenti domanda di concessione o domanda in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge;
- le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro le **ore 12.00** del giorno precedente la vendita, **esclusivamente in via telematica all'interno del portale: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del Portale stesso.**

Dopo la compilazione, l'offerta va inviata a mezzo pec all'indirizzo del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Si consiglia di versare almeno cinque giorni precedenti alla gara a mezzo bonifico bancario la somma per la cauzione con le modalità infra indicate (si veda il paragrafo SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE).

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE CON PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN MODALITÀ TELEMATICA

1) COME PARTECIPARE

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:

http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf

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) 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 la fotocopia del documento di identità e il codice fiscale del coniuge;
- c) 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.
- d) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- e) se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;
- f) è ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura ex art. 571 e 579 ultimo comma c.p.c.;
- g) il presentatore dovrà allegare sempre: copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale;

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, **personalmente** o a **mezzo di procuratore legale munito di procura speciale**, anche a norma dell'art 579 c.p.c.. 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..

2) 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 10% del prezzo offerto.
- b) Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario, sul conto corrente intestato alla procedura CPO 6/12 COCEA ABRUZZI SCARL (IBAN IT85N0538777840000002393009), aperto presso la Banca BPER, filiale di San Giovanni Teatino, specificando nella causale del bonifico: **"CPO 6/12 COCEA ABRUZZI SCARL – Asta del 22.10.2024 – versamento cauzione LOTTO N."**.
- 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 al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico.

3) OFFERTE

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre

un quarto al prezzo base d'asta, se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite (10% prezzo offerto), 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.

ESAME DELLE 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 22.10.2024 alle ore 18.30.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà aggiudicato all'unico offerente (art. 572 c.p.c.)

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base, in misura non superiore ad un quarto l'immobile verrà aggiudicato all'unico offerente, 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, all'ora che verrà tempestivamente comunicata dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti.

Eventuali modifiche del termine di durata saranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al momento dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

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 si richiederà autorizzazione al Giudice Delegato per provvedere alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

- a) In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.
- b) 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 sopra indicato (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) **più il 15% del prezzo di aggiudicazione a titolo di fondo spese di registrazione, trascrizione e cancellazioni;**
- c) Il mancato versamento del saldo prezzo e del fondo 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 incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.
- d) Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.
- e) Con l'emissione del decreto di trasferimento 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 condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione;
- f) Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

Tutti coloro che intendono 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 www.tribunale.chieti.giustizia.it, chi invece vorrà visionare il bene, dovrà formulare la richiesta esclusivamente mediante il PVP sul sito internet

<https://pvp.giustizia.it> usando l'apposito tasto "Prenotazione visita immobile".

Custodi degli immobili sono:

-dott.ssa Silvia Luongo, cf. LNG SLV 73H47 C632C, mail: silvia.luongo1973@gmail.com, numero cellulare 347/8207548 per i lotti individuati nella zona di Pescara e Montesilvano;

-rag. Sandro Giandomenico, cf. GND SDR 63C09 C632Q, mail: dataservice@dataservicechieti.it, al n. 0871/330422 per i lotti individuati nella zona di Chieti.

San Giovanni Teatino, lì 08 luglio 2024

I Liquidatori Giudiziali
F.to Dott. Lucio Raimondi
F.to Dott. Gianni Di Battista