

## TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO

Concordato Preventivo n. 2/2020 R.G.

G.D. Dott. Flavio Conciatori

Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Iliaria Valentini

tel. 3332001119 email info@studioilariavalentini.it

### AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON PROCEDURA COMPETITIVA ART. 107, C.1, L.F.

La sottoscritta dott.ssa Iliaria Valentini, Dottore Commercialista, nominata Liquidatore giudiziale nella procedura di concordato preventivo n 2/2022 RG, omologato con sentenza n.43 del 11/10/2022

#### AVVISA

che tramite il portale internet del Gestore della vendita [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) il giorno **mercoledì 4 dicembre 2024** alle ore **11:30** e seguenti, avrà inizio, con l'esame delle offerte telematiche, la procedura:

#### VENDITA SENZA INCANTO

#### CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

delle seguenti consistenze immobiliari:

#### LOTTO N.1 UNITA' A:

Porzione di opificio industriale ubicato a Atri (Te) 64023 Zona Ind.le Piane Sant'Andrea : piano terra – porzione centrale – piano primo lato sud SUPERFICIE MQ 1.290 con destinazione d'uso 'scuole e studi professionali, uffici e servizi per attività di rappresentanza delle aziende operanti nell'agglomerato, negozi , spacci aziendali, show-room, servizi reali alle imprese produttive, attività commerciali al minuto e/o ingrosso, logistica, magazzini, conservazione e/o archivio proveniente da uffici giudiziari, attività ricreative (bowling, sale giochi...) senza escludere autorimesse –officine e servizi trasporto pubblico locale. Il tutto come meglio rappresentato nell'allegata documentazione grafica per l'individuazione dei lotti.

#### Prezzo base d'asta:

**Euro 498.000,00**

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo minimo sopra indicato a pena di inefficacia.

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a €5.000,00.

**Diritti:** Diritti pari ad 1/1 della piena proprietà.

**Consistenza:** Porzione di opificio industriale da cielo a terra con annessa area esterna di pertinenza a poca distanza dal casello autostradale Atri-Pineto e buona accessibilità direttamente dalla strada principale. Il complesso industriale è stato realizzato negli anni 1998-2003 con struttura in elementi portanti prefabbricati, **In dettaglio: Locale pluriuso superficie netta 169,72 mq altezza 2,55 PT, Locale pluriuso superficie netta 1.024,38 mq altezza 4,00 P1, Porticato comune al lotto N.2 104 mq PT. La suddivisione sarà a cura e spese dell'aggiudicatario di ogni singolo bene.**

I terreni di pertinenza riportati al NCT FG 59 p.lle 509 (di sedime di fabbricato) e le p.lle 340 e 257 ( quest'ultima talvolta erroneamente indicata in perizia come p.lla 247) saranno divisi in quota parte proporzionale e da aggiornare catastalmente per il completamento della pratica edilizia in base alle necessità dell'aggiudicatario, ai fini del trasferimento della proprietà l'intero appezzamento di terreno rimane comune a tutti e tre i lotti

**Identificazione catastale:** Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Atri (TE) – Contrada Piane Sant'Andrea, Fg. 59 p.lla 509, Categoria D8, Rendita 11.156,00.

Catasto Terreni del Comune di Atri (TE) Fg. 59 p.lla **509** Ente Urbano 00 46 20 mq

Catasto Terreni del Comune di Atri (TE) - Fg. 59, Part. **257**, qualità vigneto, classe 2, superficie 00ha 01are 80ca, Reddito dominicale € 1,49, reddito agrario € 1,12. - Fg. 59, Part. **340**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 00ha 44are 80ca, Reddito dominicale €15,04, reddito agrario €18,51.

Per il trasferimento della proprietà della porzione oggetto del presente lotto dovrà essere effettuata variazione catastale ai fini della consistenza e dell'esatta individuazione, a cura e spese dell'aggiudicatario.

**Stato di possesso:** occupato. Contratto di affitto di ramo di azienda del 18/2/2021, notaio Roberto Lauro rep n. 14195 rac n. 10511, autorizzato dal G.D. in data 18/12/2020, con impegno a rilasciare l'immobile libero da persone e/o cose di proprietà con preavviso di sei mesi.

**Attestazione di prestazione energetica:** l'unità immobiliare è dotata dell'attestato di prestazione energetica.

**Normativa urbanistica:** Titoli edilizi n. 107/'98 e n. 18/'01; D.I.A. prot 16480 del 14/11/2003; permesso di agibilità del 24/05/2012.

**Regolarità edilizia:** l'area su cui sorge il complesso industriale ricade nel vigente P.R.G. in zona "Art. 18-AP – Ambiti extraurbani consolidate" normata dall'art. 18 punto 5 delle N.T.A.

L'immobile risulta essere conforme ai titoli edilizi rilasciati ad eccezione del perfezionamento della pratica di cambio di destinazione d'uso in data successiva all'aggiudicazione da parte dell'aggiudicatario.

Come meglio specificato nella perizia di stima, si rileva che il geom Osvaldo Reginalli ha depositato istanza di P.C. per cambio di destinazione d'uso e suddivisione in tre unità immobiliari comune di Atri prot SUAP 0029016 del 19/4/2024, cui ha fatto seguito nota dell'Arap, parere favorevole al cambio di destinazione da perfezionarsi successivamente in base all'effettiva richiesta dell'acquirente.

**Per le informazioni tecniche, le formalità pregiudizievoli e quant'altro si fa espresso riferimento alla relazione tecnica estimativa del geom. Osvaldo Reginalli**

## **LOTTO N.2 UNITA' B:**

Porzione di opificio industriale ubicato a Atri (Te) 64023 Zona Ind.le Piane Sant'Andrea : piano terra – piano primo lato nord SUPERFICIE MQ 644 circa con destinazione d'uso 'scuole e studi professionali, poliambulatori, uffici e servizi per attività di rappresentanza delle aziende operanti nell'agglomerato, show-room, rivendita di giornali e simili, servizi reali alle imprese produttive. Il tutto come meglio rappresentato nell'allegata documentazione grafica per l'individuazione dei lotti.

**Prezzo base d'asta: Euro 311.000,00**

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo minimo sopra indicato a pena di inefficacia.

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a €5.000,00.

**Diritti:** Diritti pari ad 1/1 della piena proprietà.

**Consistenza:** Porzione di opificio industriale da cielo a terra con annessa area esterna di pertinenza a poca distanza dal casello autostradale Atri-Pineto e buona accessibilità direttamente dalla strada principale. Il complesso industriale è stato realizzato negli anni 1998-2003 con struttura in elementi portanti prefabbricati.

**In dettaglio: Locale pluriuso superficie netta 201 mq altezza 2,55 PT, Locale pluriuso superficie netta 294,15 mq altezza 4,00 P1, porticato PT e terrazzo p1 94 mq, Porticato comune al lotto N.1 104 mq PT. La suddivisione sarà a cura e spese dell'aggiudicatario di ogni singolo bene**

I terreni di pertinenza riportati al NCT FG 59 p.lle 509 (di sedime di fabbricato) e le p.lle 340 e 257 ( quest'ultima talvolta erroneamente indicata in perizia come p.lla 247) saranno divisi in quota parte proporzionale e da aggiornare catastalmente per il completamento della pratica edilizia in base alle necessità dell'aggiudicatario, ai fini del trasferimento della proprietà l'intero appezzamento di terreno rimane comune a tutti e tre i lotti

**Identificazione catastale:** Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Atri (TE) – Contrada Piane Sant'Andrea, Fg. 59 p.la 509, Categoria D8, Rendita 11.156,00.

Catasto Terreni del Comune di Atri (TE) Fg. 59 p.la **509** Ente Urbano 00 46 20 mq

Catasto Terreni del Comune di Atri (TE) - Fg. 59, Part. **257**, qualità vigneto, classe 2, superficie 00ha 01are 80ca, Reddito dominicale € 1,49, reddito agrario € 1,12. - Fg. 59, Part. **340**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 00ha 44are 80ca, Reddito dominicale €15,04, reddito agrario €18,51.

Per il trasferimento della proprietà della porzione oggetto del presente lotto dovrà essere effettuata variazione catastale ai fini della consistenza e dell'esatta individuazione, a cura e spese dell'aggiudicatario.

**Stato di possesso:** occupato. Contratto di affitto di ramo di azienda del 18/2/2021, notaio Roberto Lauro rep n. 14195 rac n. 10511, autorizzato dal G.D. in data 18/12/2020, con impegno a rilasciare l'immobile libero da persone e/o cose di proprietà con preavviso di sei mesi.

**Attestazione di prestazione energetica:** l'unità immobiliare è dotata dell'attestato di prestazione energetica.

**Normativa urbanistica:** Titoli edilizi n 107/'98 e n. 18/'01; D.I.A. prot 16480 del 14/11/2003; permesso di agibilità del 24/05/2012.

**Regolarità edilizia:** l'area su cui sorge il complesso industriale ricade nel vigente P.R.G. in zona "Art. 18-AP – Ambiti extraurbani consolidate" normata dall'art. 18 punto 5 delle N.T.A.

L'immobile risulta essere conforme ai titoli edilizi rilasciati ad eccezione del perfezionamento della pratica di cambio di destinazione d'uso in data successiva all'aggiudicazione da parte dell'aggiudicatario.

Come meglio specificato nella perizia di stima, si rileva che il geom Osvaldo Reginalli ha depositato istanza di P.C. per cambio di destinazione d'uso e suddivisione in tre unità immobiliari comune di Atri prot SUAP 0029016 del 19/4/2024, cui ha fatto seguito nota dell'Arap parere favorevole al cambio di destinazione da perfezionarsi successivamente in base all'effettiva richiesta dell'acquirente.

**Per le informazioni tecniche, le formalità pregiudizievoli e quant'altro si fa espresso riferimento alla relazione tecnica estimativa del geom. Osvaldo Reginelli**

### **LOTTO N.3 UNITA' C:**

Porzione di opificio industriale ubicato a Atri (Te) 64023 Zona Ind.le Piane Sant'Andrea : piano terra lato sud e piano ammezzato porzione centrale SUPERFICIE MQ 941 circa con destinazione d'uso 'scuole e studi professionali, uffici e servizi per attività di rappresentanza delle aziende operanti nell'agglomerato, negozi , spacci aziendali, show-room, servizi reali alle imprese produttive, attività commerciali al minuto e/o ingrosso, logistica, magazzini, conservazione e/o archivio proveniente da uffici giudiziari, attività ricreative (bowling, sale giochi...) Il tutto come meglio rappresentato nell'allegata documentazione grafica per l'individuazione dei lotti.

**Prezzo base d'asta:**

**Euro 392.300,00**

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo minimo sopra indicato a pena di inefficacia.

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a €5.000,00.

**Diritti:** Diritti pari ad 1/1 della piena proprietà.

**Consistenza:** Porzione di opificio industriale da cielo a terra con annessa area esterna di pertinenza a poca distanza dal casello autostradale Atri-Pineto e buona accessibilità direttamente dalla strada principale. Il complesso industriale è stato realizzato negli anni 1998-2003 con struttura in elementi portanti prefabbricati.

**In dettaglio: Locale pluriuso superficie netta 872,46 mq altezza 2,55 PT, Soppalco superficie netta 23,00 mq altezza 4,00 P1. La suddivisione sarà a cura e spese dell'aggiudicatario di ogni singolo bene.**

I terreni di pertinenza riportati al NCT FG 59 p.lle 509 (di sedime di fabbricato) e le p.lle 340 e 257 ( quest'ultima talvolta erroneamente indicata in perizia come p.lla 247) saranno divisi in quota parte proporzionale e da aggiornare catastalmente per il completamento della pratica edilizia in base alle necessità dell'aggiudicatario, ai fini del trasferimento della proprietà l'intero appezzamento di terreno rimane comune a tutti e tre i lotti

**Identificazione catastale:** Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Atri (TE) – Contrada Piane Sant'Andrea, Fg. 59 p.la 509, Categoria D8, Rendita 11.156,00.

Catasto Terreni del Comune di Atri (TE) Fg. 59 p.la **509** Ente Urbano 00 46 20 mq

Catasto Terreni del Comune di Atri (TE) - Fg. 59, Part. **257**, qualità vigneto, classe 2, superficie 00ha 01are 80ca, Reddito dominicale € 1,49, reddito agrario € 1,12. - Fg. 59, Part. **340**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 00ha 44are 80ca, Reddito dominicale €15,04, reddito agrario €18,51.

Per il trasferimento della proprietà della porzione oggetto del presente lotto dovrà essere effettuata variazione catastale ai fini della consistenza e dell'esatta individuazione, a cura e spese dell'aggiudicatario.

**Stato di possesso:** occupato. Contratto di affitto di ramo di azienda del 18/2/2021, notaio Roberto Lauro rep n. 14195 rac n. 10511, autorizzato dal G.D. in data 18/12/2020, con impegno a rilasciare l'immobile libero da persone e/o cose di proprietà con preavviso di sei mesi.

**Attestazione di prestazione energetica:** l'unità immobiliare è dotata dell'attestato di prestazione energetica.

**Normativa urbanistica:** Titoli edilizi n 107/'98 e n. 18/'01; D.I.A. prot 16480 del 14/11/2003; permesso di agibilità del 24/05/2012.

**Regolarità edilizia:** l'area su cui sorge il complesso industriale ricade nel vigente P.R.G. in zona "Art. 18-AP – Ambiti extraurbani consolidate" normata dall'art. 18 punto 5 delle N.T.A.

L'immobile risulta essere conforme ai titoli edilizi rilasciati ad eccezione del perfezionamento della pratica di cambio di destinazione d'uso in data successiva all'aggiudicazione da parte dell'aggiudicatario.

Come meglio specificato nella perizia di stima, si rileva che il geom Osvaldo Reginalli ha depositato istanza di P.C. per cambio di destinazione d'uso e suddivisione in tre unità immobiliari comune di Atri prot SUAP 0029016 del 19/4/2024, cui ha fatto seguito nota dell'Arap parere favorevole al cambio di destinazione da perfezionarsi successivamente in base all'effettiva richiesta dell'acquirente.

**Per le informazioni tecniche, le formalità pregiudizievoli e quant'altro si fa espresso riferimento alla relazione tecnica estimativa del geom. Osvaldo Reginelli.**

**I SUDETTI LOTTI NN. 1-2-3** vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; si tratta di vendita a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita non sarà 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, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nell'avviso di vendita o in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

#### **DETERMINA**

Le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita:

#### **A - DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA**

##### **1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:**

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro le ore **15:00** del giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame;

relativamente al solo Lotto N.1, con la presentazione dell'offerta, l'offerente prende atto che nei locali dell'immobile oggetto di vendita sono ricoverati macchinari/attrezzature e beni di magazzino a loro volta oggetto di diverse procedure competitive e che il relativo sgombero avverrà compatibilmente con gli esiti di dette ulteriori due procedure;

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 articoli 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 articoli 12 e seguenti del Decreto del Ministero 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'indicazioni 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 alla 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 d'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 dell'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.

**Ar. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia**

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero comunica preventivamente ai gestori delle vendite telematiche 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](mailto: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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente interdetto/inabilitato l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno 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 ai sensi dell'art.12, nn 4 e 5, DM 32/2015;
- c) i dati identificativi del lotto/bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura del Tribunale di Teramo;
- d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso; 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 cosiddetto 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 possono essere inseriti sul modello 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 all'art 12, nn 4 e 5 DM 32/2015, sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescrizioni 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 descritta),

copia del documento d'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 sul conto corrente intestato a CONC. PREV. LINEA MARMI ANTONELLI SRL 02/20 acceso presso la BCC Castiglione Messer Raimondo e Pianella srl, filiale di Giulianova – Via Nazario Sauro angolo Via Gorizia - IBAN IT12R 08473 76910 0000 0014 4350, con causale “Asta lotto n...”; 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% del prezzo offerto.

Le somme comunque versate dalla parte offerente alla procedura, verranno definitivamente trattenute da quest'ultima se alla data e nel luogo fissati per la stipula, l'offerente non dovesse presentarsi o non dovesse comunque addivenire al rogito, per qualsivoglia motivo non imputabile alla liquidazione ivi compreso il mancato versamento del saldo sul prezzo di aggiudicazione, e in tutti i casi di decadenza dell'aggiudicatario ex art 587 c.p.c..

### **5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:**

Salvo quanto previsto dall'articolo 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

### **6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:**

Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, il giorno e all'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il liquidatore, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), 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; Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

Qualora venga presentata una sola offerta la stessa è accolta ove sia pari o superiore al prezzo a base d'asta.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta (anche in presenza di due o più offerte di identico importo), che avrà durata sino alle ore

15:00 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 dal liquidatore della procedura, 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, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità): 1. maggior importo del prezzo offerto; 2. a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata; 3. a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; 4. a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta. All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Liquidatore 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.

#### **7. OFFERTE MIGLIORATIVE**

Ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F., il Liquidatore può sospendere la vendita ove, entro il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione, pervenga, alla pec della procedura, formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto. In tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con il medesimo rilancio minimo previsto in avviso di vendita. Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta migliorativa.

#### **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 liquidatore 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.

#### **9. TERMINI DI PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO:**

Il termine perentorio per il versamento del saldo prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata), delle spese per gli oneri fiscali connessi al trasferimento della proprietà, comunicate salvo conguaglio dal Liquidatore, è quello indicato nell'offerta ovvero, qualora sia indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione. Il versamento deve essere fatto sul c/c della procedura.

#### **B - DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO, DEGLI ONERI ACCESSORI, E AL TRASFERIMENTO DI PROPRIETA'**

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, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.

Qualora, per il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, l'offerente intenda avvalersi di contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca detta circostanza dovrà essere tempestivamente comunicata al Liquidatore. 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 corrente della procedura.

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che la vendita non prevede alcuna garanzia in ordine all'effettiva consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni



e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti “visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del Complesso di beni all’acquirente definitivo”.

Una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il G.D. ordina con decreto la cancellazioni delle formalità pregiudizievoli ai sensi dell’art. 108 LF.

Ottenuta l'autorizzazione del Comitato dei Creditori e informati il Giudice Delegato e il Commissario Giudiziale, il Liquidatore convocherà il legale rappresentante della società proprietaria dell’immobile e il vincitore della procedura competitiva, per il rogito dinanzi al Notaio a scelta del Liquidatore Giudiziale.

Sono a carico dell’aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento dell’immobile, quelle relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi notarili oltre IVA se dovuta.

Il rogito deve avere per oggetto il trasferimento immediato, al soggetto aggiudicatario della procedura competitiva, o all’unico offerente, della proprietà dei beni nello stato di fatto in cui si trovano, come visti e piaciuti e dovrà precisare che la parte venditrice non rilascia garanzie di alcun genere in favore dell’acquirente, sul quale graverà ogni onere fiscale e tributario.

Le somme comunque versate dalla parte offerente alla liquidazione giudiziale, per ognuno dei lotti posti in vendita, verranno definitivamente trattenute da quest’ultima se alla data e nel luogo fissati per la stipula, l’offerente non dovesse presentarsi o non dovesse comunque addivenire al rogito, per qualsivoglia motivo non imputabile alla liquidazione ivi compreso il mancato versamento del saldo sul prezzo di aggiudicazione.

Inoltre l’acquirente procederà a sua cura e spese alla cancellazione di eventuali gravami e formalità pregiudizievoli sui beni oggetto della procedura competitiva, e dovrà farsi carico di tutti gli oneri, imposte, tasse, Iva e spese comunque connesse alla procedura di aggiudicazione e al successivo atto di vendita, spese notarili incluse.

### **C - DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE**

L’avviso di vendita sarà pubblicata, ai sensi dell’art. 490 c.p.c. nelle seguenti forme:

Pubblicazione dell’avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche;

Pubblicazione dell’avviso di vendita, delle relazioni di stima e delle fotografie dei beni oggetto della vendita sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul sito istituzionale del Tribunale di Teramo a cura della società Aste Giudiziarie online srl;

Pubblicazione dell’avviso di vendita per estratto su almeno un giornale quotidiano cartaceo locale e sul sito [www.fallimentieaste.it](http://www.fallimentieaste.it) a cura della Società Comunic’arte.

### **RENDE NOTO**

**a)** 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, accessori, 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;

**b)** che trattasi di vendita forzata e pertanto 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 dall’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 evidenti in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

**c)** 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;

**d)** che l’immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell’aggiudicatario;

f) 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;

#### **AVVERTE**

- che i termini indicati nel presente avviso a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori.
- che il Liquidatore si riserva di sospendere l'attività di vendita su espressa autorizzazione degli organi della procedura.
- che ai sensi dell'art.108 L.F. il giudice delegato, su istanza del debitore, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107, può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

#### **INFORMA**

che gli interessati possono contattare il Liquidatore Giudiziale al numero di telefono 3332001119 o a mezzo email [info@studioilariavalentini.it](mailto:info@studioilariavalentini.it).

Teramo, lì 01 settembre 2024

Il Liquidatore Giudiziale  
Dott.ssa Ilaria Valentini

