

Tribunale di Pescara
Fallimento: R.F. n. 4/2009
Giudice Delegato: Dott. Federica Colantonio
Curatori: Dott. Carla Chiola - Avv. Alberto Migliorati

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA
SENZA INCANTO CON GARA ASINCRONA**

Aste Giudiziarie Inlinea Spa, in qualità di soggetto specializzato ai sensi dell'art. 107 L.F. nell'organizzazione e nella gestione di aste competitive telematiche e tradizionali, incaricato dalla procedura della vendita dei beni immobili della stessa,

premesse che

- il Tribunale di Pescara, con sentenza in data 25 febbraio 2009, ha dichiarato il fallimento N. 4/2009;
- in esecuzione dell'integrazione del programma di liquidazione è necessario porre in vendita i beni immobili di cui al Lotto Unico al prezzo indicato in offerta pervenuta al Curatore che è stata già cauzionata e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, la procedura intende procedere ad un'asta competitiva con modalità telematica, avente ad oggetto la vendita dei beni infra meglio individuati.

Quanto sopra premesso, la società Aste Giudiziarie Inlinea Spa

AVVISA

che il giorno **19/11/2024 alle ore 10.00** procederà alla vendita competitiva telematica con la modalità asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, ed invita i soggetti interessati, incluso l'originario offerente che ha dato avvio al presente esperimento di vendita, a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto alle condizioni stabilite nel "Regolamento tecnico per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche competitive" (in seguito "Regolamento"), qui allegato sub 1, e di quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

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

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

IN COMUNE DI MOZZAGROGNA (CH)

LOTTO UNICO

Piena e perfetta proprietà del complesso immobiliare composto di un opificio con adiacente un edificio in palazzina destinato ad uffici con un appartamento per il custode e con cabina elettrica, sito nella Strada Provinciale 217 ex SS524, snc, insistente su un'area della superficie complessiva di metri quadri 18.940 circa.

L'accesso all'immobile avviene dal lato nord attraverso un suolo "tratturale" denominato per il tratto in descrizione come TRATTURO n° 38 di circa mq. 7.520, dato in concessione dalla Regione Abruzzo.

Il compendio immobiliare oggetto del Lotto Unico della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Chieti- Catasto dei Fabbricati del Comune di Mozzagrogna:

- **Foglio 1 Mappale 4397 subalterno 1**, Categoria BCNC
- **Foglio 1 Mappale 4397 subalterno 2**, Categoria D/8, Rendita Catastale Euro 55,00. (cabina ENEL)
- **Foglio 1 Mappale 4397 subalterno 3**, Categoria F/1 (Area urbana), 1.890 mq.
- **Foglio 1 Mappale 4397 subalterno 4**, Categoria D/8, Rendita Catastale Euro 43.813,00. (opificio)
- **Foglio 1 Mappale 4397 subalterno 5**, Categoria A/3, Classe 2, 6,5 vani, Rendita Catastale Euro 328,98.

Confini: a Nord con area tratturale n. 38 e distacco da SS. 524 Lanciano Fossacesia, a Sud con Strada Comunale Castelli, ad Est con particelle di terreno nn° 183, 182, di altra proprietà, ad Ovest con particelle di terreno nn° 2021, 1088, 4003 di altra proprietà, salvo altri.

Disponibilità del bene: il compendio risulta attualmente libero.

Situazione urbanistica e catastale:

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

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

Prezzo base: € 1.050.000,00 (Euro unmilione cinquantamila/00),

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 10.000,00

Sono a carico dell'aggiudicatario i canoni concessori sull'area tratturale, come quantificati nella relazione tecnica dell'Arch. Fabrizio Donatelli, oltre a quelli maturandi sino al trasferimento.

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

Regime fiscale: la vendita dell'immobile è soggetta ad Iva. Reverse charge (articolo 17, comma 6, DPR n.633/72) se l'acquirente è anch'esso soggetto Iva.

Visite: per la visione dei beni gli interessati potranno contattare il soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea Spa, dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, telefono 0586 20141, e-mail visite@astegiudiziarie.it.

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

Le offerte saranno soggette alle condizioni, termini e modalità indicati nel Regolamento oltre che alle seguenti specifiche condizioni.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, secondo le modalità indicate nel presente avviso e nel regolamento tecnico, **entro le ore 12:00 del giorno 18/11/2024 (antecedente a quello della udienza di vendita).**

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

a. Condizioni di ammissibilità formale.

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

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

All'offerta dovranno essere **allegati:**

- copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto indicato nel presente avviso dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- una **marca da bollo da euro 16,00 apposta direttamente sull'offerta di acquisto** (si precisa che il relativo mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma determinerà l'avvio delle procedure per il recupero coattivo del relativo importo);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- **esplicita dichiarazione da parte del soggetto offerente di assunzione a proprio carico del pagamento dei canoni concessori, alla Regione Abruzzo e al Comune di Santa Maria Imbaro, maturati e maturandi sino alla data del trasferimento dell'immobile secondo quanto indicato nella relazione tecnica dell'8.7.2024 dell'Arch. Fabrizio Donatelli;**
- se il **soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se l'offerta è formulata per conto di **soggetto minorenni**, copia del documento d'identità e del codice fiscale del minore stesso e del soggetto che sottoscrive l'offerta, entrambi in corso di validità, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta è formulata per conto di **soggetto interdetto, inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno**, copia del documento d'identità e del codice fiscale di quest'ultimo e del soggetto che sottoscrive l'offerta, entrambi in corso di validità, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta è formulata per conto di **società o persona giuridica**, copia del documento di identità e del codice fiscale in corso di validità, nonché copia del documento da cui risultino i poteri del soggetto che sottoscrive l'offerta (a titolo esemplificativo, procura speciale, verbale del C.d.A.), visura camerale aggiornata a 20 giorni precedenti la formulazione dell'offerta, salvo che nelle more siano intervenute variazioni;
- se **l'offerta è formulata da più persone**, copia della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se **l'offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI)**, copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;
- se l'offerta è presentata in forza di una **procura speciale**, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art.583 c.p.c.).

b. Versamento anticipato della cauzione.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea Spa, recante codice IBAN IT 15 T 01030 13900 000063311635; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "RG 4/2009 PESCARA LOTTO UNICO, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

Per l'originario offerente che ha dato avvio al presente esperimento di vendita farà fede il preventivo

versamento eseguito al fallimento sul conto corrente intestato alla procedura, la cui contabile dovrà comunque essere prodotta con l'offerta telematica.

c. Aggiudicazione

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

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida** verrà disposta l'aggiudicazione, anche nel caso di mancata connessione.

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

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

La gara avrà la durata di 2 (due) giorni, dal 19/11/2024 al 21/11/2024 e terminerà alle ore 12:00.

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

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

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

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

In caso di mancata aggiudicazione ovvero al termine della gara, in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai non aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Per il caso in cui, nei termini previsti nell'avviso di vendita, non dovessero pervenire ulteriori offerte e, quindi, non dovesse essere aperta una gara telematica asincrona, i beni di cui al Lotto unico saranno aggiudicati all'originario offerente.

Nel caso in cui l'originario offerente non dovesse ripetere la propria offerta mediante offerta telematica, il medesimo perderà la cauzione.

Offerte migliorative

L'aggiudicazione sarà, comunque, provvisoria in quanto, ai sensi dell'art. 107 L.F., il curatore si riserva la possibilità di sospendere la vendita se entro **dieci giorni** dalla aggiudicazione dovesse pervenire offerta di acquisto irrevocabile e migliorativa non inferiore al dieci per cento rispetto al prezzo di aggiudicazione, accompagnata da cauzione per un importo pari al venti per cento del prezzo offerto. In tal caso verrà fissata una nuova gara, alla quale potranno partecipare l'aggiudicatario provvisorio e l'offerente o gli offerenti che avranno presentato l'offerta in aumento entro i dieci giorni dalla aggiudicazione provvisoria. All'esito della gara l'aggiudicazione sarà effettuata al maggior offerente. Se la gara dovesse andare deserta, gli offerenti in aumento perderanno la cauzione e resterà valida la precedente aggiudicazione.

Le **offerte migliorative d'acquisto** dovranno essere inoltrate alla curatela a mezzo pec al seguente indirizzo: f4.2009pecscara@pecfallimenti.it.

d. Termini di pagamento del prezzo

Il termine perentorio per il versamento del saldo prezzo e del compenso della società incaricata è di 60 giorni dall'aggiudicazione.

Il versamento dovrà avvenire sul conto corrente del soggetto incaricato Aste Giudiziarie Inlinea Spa, recante codice IBAN IT 15 T 01030 13900 000063311635 specificando nella causale del bonifico **RG 4/2009 PESCARA LOTTO UNICO, saldo prezzo e compenso**.

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

Il residuo del prezzo di aggiudicazione ed il compenso spettante al soggetto specializzato devono essere versati nel termine perentorio sopra specificato, pena la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente confisca della cauzione, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.

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

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

Ai sensi dell'art.108 L.F. il giudice delegato, su istanza del fallito, 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.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, con la sola eccezione dei "Gravami non cancellabili" eventualmente indicati nella perizia e

nell'avviso.

e. Trasferimento di proprietà.

Depositato il saldo prezzo di aggiudicazione entro i termini perentori precisamente indicati nel presente avviso, il trasferimento della proprietà verrà effettuato a mezzo di atto pubblico dal notaio Marco Faieta, con relative spese a carico dell'aggiudicatario.

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.

PUBBLICITÀ

A cura del soggetto specializzato:

- il presente avviso, omesso il nominativo della società in fallimento e di eventuali terzi, dovrà essere inserito sul sito internet www.astegiudiziarie.it - www.astetelematiche.it e sui siti Reteaste.it, Idealista.it, Casa.it, Bakeca.it e Subito.it unitamente al suo estratto ed alla relazione peritale.

VARIE

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

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno contattare la società incaricata Aste Giudiziarie Inlinea Spa al n. 0586 20141 e-mail vendite@astegiudiziarie.it.

Si fa presente che presso il Tribunale di Pescara (Stanza n.319 Terzo Piano Blocco C) è presente uno sportello di assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche (tel. 085 4503527) aperto il Lunedì dalle ore 10:00 alle ore 13:00 e il Venerdì dalle ore 10:00 alle ore 13:00

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

- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

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

La partecipazione alla vendita implica:

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

Livorno 20/09/2024

Aste Giudiziarie Inlinea Spa