



TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Fallimento num. 29/2015 r.g. fall.

Giudice Delegato: dott. Marcello Cozzolino

Curatore: dott. Francesco Palozzi

Professionista Delegato alle operazioni di vendita: avv. Marco Azzariti

DECIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Marco Azzariti del Foro di Chieti, con studio in Chieti (Ch) alla Via S. Olivieri n. 59 nella qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita, in esecuzione del programma di liquidazione reso ex art. 104 *ter* L.fall. così come modificato dal G.D. in data 12 dicembre 2019, visto il decreto del G.D. dell'8 febbraio 2021

AVVISA

che il giorno **2 DICEMBRE 2024, alle ore 12:00** si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** (art. 570 e ss. c.p.c.) **CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA** (art. 24 D.M. Giustizia 32/2015) e all'eventuale gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. dei seguenti beni immobili come di seguito elencati:

LOTTO 1

Diritto di proprietà di 1/1

Comune di Casalincontrada – Catasto Terreni

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà su un terreno sito in Comune di Casalincontrada (Ch) avente una superficie catastale complessiva di circa mq. 56.894, distante ca. 450 mt dalla SS n. 5 Tiburtina Valeria e a circa 6,8 Km dal raccordo autostradale A25 Roma-Bologna-Bari con accesso dalla strada comunale Brecciarola-Casalincontrada attraverso una strada asfaltata, interna al lotto e di proprietà comunale identificato in Catasto Terreni del Comune di Casalincontrada (Ch) ai seguenti:

Foglio num.	Particella num.	Qualità	Classe	Superficie MQ	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
4	165	Seminativo	1	9.481	56,86	46,52
4	168	Seminativo	1	1.283	7,29	6,29
4	169	Seminativo	1	924	5,25	4,53
4	170	Seminativo	1	835	4,74	4,10
4	171	Seminativo	1	808	4,59	3,96
4	172	Seminativo	1	570	3,24	2,80
4	173	Seminativo	1	450	2,56	2,21
4	174	Seminativo	1	450	2,56	2,21
4	175	Seminativo	1	410	2,33	2,01
4	176	Seminativo	1	410	2,33	2,01
4	177	Seminativo	1	3	0,02	0,01
4	178	Seminativo	1	27.735	157,56	136,08
4	179	Seminativo	1	10.834	61,55	53,16
4	180	Seminativo	1	2.701	15,34	13,25



Coerenze del terreno: particelle n. 144, 146, 182, 184, 181 e 183 (strada comunale) e n. 4134
Il terreno ricade in zona B.3 – attività produttive, sottozona B.3.3 attività artigianali e industriali, disciplinata dall'art. 27 della Normativa Tecnica Urbanistica-Edilizia di cui al Piano Regolatore Esecutivo approvato e vigente dal 31/12/2003.

Alla luce del vigente Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.), approvato dalla Regione Abruzzo, e del Decreto n. 239/EL-196/180/2013 del 15.01.2013 del Ministero dello Sviluppo Economico circa l'autorizzazione all'esecuzione dell'elettrodotto a 380kV Villanova – Gissi, dovrà essere verificata la compatibilità per quanto attiene alla possibilità delle edificazioni con oneri e spese a carico dell'acquirente aggiudicatario.

PREZZO BASE D'ASTA: € 190.200,00 oltre iva come per legge

VALORE DI STIMA RELAZIONE PERITALE: € 1.135.000,00

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: € 142.650,00 oltre iva come per legge

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.500,00

LOTTO 3

Diritto di proprietà di 1/1

Comune di Chieti – Catasto Terreni

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà di un'area della superficie catastale complessiva di mq. 128. Le due particelle catastali formano un unico appezzamento di terreno di forma rettangolare e attualmente costituiscono parte del giardino esclusivo a servizio di un appartamento posto al piano terra di un fabbricato condominiale in Casalcontrada identificato al fg. *** p.lla ***** sub. ***. L'area risulta recintata ed accessibile dal solo appartamento. Identificato in Catasto Terreni del Comune di Chieti (Ch) ai seguenti:

Foglio N.	Particella N.	Qualità	Classe	Sup. Mq.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
53	4051	Uliveto	2	93	0,36	0,26
53	4053	Semin Irrig	1	35	0,34	0,23

Coerenze del terreno: particelle nn. 4042, 4166 e 4049 in fg. 53 del Comune di Chieti; particella n. 4102 in fg. 1 Comune di Casalcontrada.

I terreni ricadono in zona Agricola, disciplinata dall'art. 4 del Capo VII delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi e dalle NTA del PRG vigente del Comune di Chieti.

PREZZO BASE D'ASTA: € 837,00 oltre iva come per legge

VALORE DI STIMA RELAZIONE PERITALE: € 5.000,00

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: € 627,75 oltre iva come per legge

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00

* * *

Per una più accurata descrizione degli immobili e dello stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di stima del geom. Massimo Palumbo del 31 ottobre 2016 nonché alle relazioni di stima integrative del Geom. Massimo Palumbo dell'11 aprile 2019, del 30 giugno 2021 ed al parere di congruità del 27 gennaio 2016, tutti consultabili sui siti internet: www.astalegale.net - www.tribunale.chieti.giustizia.it e <https://pvp.giustizia.it>



CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

- la vendita è assoggettata ad I.V.A. secondo le norme vigenti;
- 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 (anche IVA) e quelle necessarie per la cancellazione 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 consentito dalla 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;
- 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. Il giudice provvederà a fissare il giorno nel quale gli interessati dovranno recarsi presso gli uffici del Tribunale per le operazioni contestuali: del versamento del prezzo, di sottoscrizione da parte del Giudice del decreto di trasferimento e di stipula in forma definitiva davanti allo stesso notaio del contratto di mutuo, con concessione di garanzia ipotecaria di primo grado;
- per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge;

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

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per 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, ed **inviandole** all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Per partecipare alla vendita dovranno scrupolosamente seguirsi le indicazioni di cui al suddetto Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>): all'uopo sul sito del Ministero della Giustizia è reperibile il manuale utente al seguente link: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_Utente_Offerta_06_08_2021.pdf

1) COME PARTECIPARE

La domanda va presentata in bollo da € 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia https://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp e allegando l'apposita ricevuta o aggiungendo € 16,00 al versamento della cauzione.

Alla domanda dovranno in ogni caso essere allegati 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 un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale. Nella dichiarazione di offerta deve essere indicato: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza dell'offerente, recapito telefonico/fax/mail; deve essere inoltre indicato, se l'offerente è coniugato, il regime patrimoniale prescelto, con l'indicazione, in caso di comunione legale, delle generalità del coniuge (codice fiscale, luogo e data di nascita) nonché copie fotostatiche del documento di riconoscimento (fronte-retro) e del codice fiscale del predetto coniuge. Nell'ipotesi di offerta presentata da più soggetti, essa dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle rispettive quote e dei rispettivi diritti;
- c) se l'offerta viene presentata per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il numero di iscrizione al Registro delle Imprese e le generalità del legale rappresentante; andrà allegato nella busta telematica il certificato CCAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- d) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- e) se l'offerta viene presentata da un 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) la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nella scheda del bene;
- 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) 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 p.e.c. ordinaria, dovrà, quindi, munirsi di indirizzo p.e.c. 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 e della somma di € 16,00 per la marca da bollo, se non versata telematicamente.

b) Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario, con data di valuta non successiva al quarto giorno precedente l'asta sul conto corrente intestato al **Fallimento n. 29/15: IBAN IT45W0538715404000042084304** aperto presso BPER BANCA s.p.a. – Filiale di Pescara specificando nella causale del bonifico: “Tribunale di Chieti – Fallimento n. 29/15 r.g. Fall.– Data dell'asta - versamento cauzione”. Si raccomanda di versare con congruo anticipo la somma stabilita per la cauzione con le modalità indicate poiché, nel caso in cui l'importo della cauzione per qualsiasi causa non risulti accreditato sul conto corrente della procedura nel giorno e nell'ora stabiliti per l'esame, l'offerta sarà dichiarata inefficace.

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.

3) OFFERTE

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito e, ai sensi dell'articolo 569, terzo comma c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto, 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.

4) 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 il giorno **2 DICEMBRE 2024, alle ore 12:00** ed il Professionista delegato esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza dell'offerta.

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

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, 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 e della validazione delle offerte, a tutti gli offerenti.

La gara prevede un meccanismo di auto-estensione qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 (cinque) minuti prima della scadenza del termine. In questo caso la scadenza verrà prolungata di altrettanti minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

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.

5) AGGIUDICAZIONE

- a) Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà aggiudicato all'unico offerente.
- b) Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base d'asta indicato in misura non superiore ad un quarto, l'immobile 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.).
- c) In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.
- d) Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.
- e) 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.
- f) Poiché la vendita è espletata in corso di procedura fallimentare, costituiscono norme inderogabili gli artt. 107, comma 4, e 108, comma 1, Legge fall.. Pertanto il curatore/delegato (art. 107, comma 4, Legge fall.) ha facoltà di sospendere la vendita nel caso di presentazione di offerta migliorativa non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto; in questo caso, sarà fissata una nuova vendita sulla base d'asta costituita dall'offerta pervenuta cui potranno partecipare tutti gli interessati (quindi, anche nuovi soggetti, previo deposito della cauzione); l'offerta migliorativa può pervenire fino al momento in cui venga perfezionato il trasferimento definitivo all'aggiudicatario.
- g) In ogni caso il Giudice Delegato (art. 108, comma 1, Legge fall.), su istanza, può in ogni momento sospendere per gravi e giustificati motivi le operazioni di vendita, ovvero impedirne il perfezionamento quando il prezzo risulti notevolmente inferiore a quello giusto tenuto conto delle condizioni di mercato.
- h) Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene, l'Ufficio provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.
- i) Dalla data di aggiudicazione provvisoria decorre il termine per il pagamento del saldo prezzo computato in 90 giorni.

6) MODALITA' 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 della procedura, indicato dal Professionista Delegato (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in conto cauzione) **più il 15% del prezzo di aggiudicazione** a titolo di fondo spese di registrazione.
- e) 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 - ai sensi dell'art. 587 c.p.c. - 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 Delegato, 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.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, comma 2, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

Si applicano le norme del codice di procedura civile e si specifica che tutte le attività di vendita che, a norma degli art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute dal cancelliere o dal Curatore saranno effettuate dal suddetto professionista delegato.

Tutti coloro che intendono ottenere informazioni sull'immobile in vendita, compreso l'esame della relazione di stima e dell'allegata documentazione, possono prenderne visione sui siti internet <https://pvp.giustizia.it>, www.astalegale.net e www.tribunale.chieti.giustizia.it; chi invece vorrà visionare il bene, dovrà formulare la richiesta esclusivamente mediante il Portale delle Vendite Pubbliche sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> usando l'apposito tasto "Prenotazione visita immobile".

Custode dell'immobile è il Curatore dott. Francesco Palozzi, Studio Associato in Via Del Circuito, 45 – 65121 Pescara num. tel. 085.386141 - fax 085.386142 mail: info@studiopalozzi.it.

Chieti, 24 settembre 2024

Il professionista delegato
Avv. Marco Azzariti