



**TRIBUNALE DI PESCARA  
FALLIMENTO R.F. 14/2017  
AVVISO VENDITA IMMOBILIARE**

Il sottoscritto Curatore Avv. Ludovico De Benedictis, conformemente al piano di liquidazione del 10 luglio 2017, approvato il 20 luglio 2017 dal Giudice Delegato Dott.ssa Domenica Capezzerà, ed al connesso provvedimento di autorizzazione al compimento degli atti conformi in medesima data, e conformemente alla variazione del programma di liquidazione con contestuale derelizione del 02 agosto 2024 approvata in data 18 agosto 2024 dal Giudice Delegato Dott.ssa Federica Colantonio

**AVVISA**

che il giorno **21 GENNAIO 2025** alle ore **16,30**, avanti a sé, presso il proprio studio professionale sito a Pescara (PE) in via Cesare Battisti nr. 61, procederà all'**esperimento di vendita**, secondo le condizioni di vendita che seguono, del bene immobile acquisito all'attivo del fallimento in epigrafe e di seguito descritto.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO N.2**

Il lotto n. 2, a seguito della variazione del programma di liquidazione, con contestuale derelizione dei beni n.3 e n.4, approvata il 19 agosto 2024, è formato unicamente dal seguente bene, rispetto ai beni n.2., n.3, n.4 indicati in perizia:

**Bene n° 2**

**Dati desunti da perizia**

**CARATTERISTICHE SOMMARIE:**

**Diritto di piena proprietà (1/1)** di immobile ad uso opificio artigianale ubicati in Pescara alla Via Raiale n. 189, costituito da un edificio principale a due livelli con area laboratorio a doppia altezza e accessori adiacenti ad un solo livello con scala di servizio; un corpo annesso quale ampliamento dell'edificio principale; ed un corpo distaccato uso officina, monolocale a piano terra, il tutto entro un'area di pertinenza di circa 330 mq, recintato e con due accessi carrabili e distinto al NCEU al fg. n. 33 del Comune di Pescara con la part. n. 396 sub. 1 cat. D/1 (edificio principale).

**DATI CATASTALI:**

Catasto Fabbricati - Comune di Pescara (PE):

**Bene n° 2:** Fg. 33 part. 396 sub. 1, zc. 3, cat. D/1 Rendita euro 2.516,40 Via Raiale 189 Piano T-1;

**TITOLARITA' E PRECISAZIONE:**

**Si evidenzia che il bene n.2 ha adiacenti ampliamenti su aree di terzi come di seguito meglio specificato:** Ampliamento costituito dal bene n.3 (così come indicato in perizia) e non posto in vendita dalla presente Procedura Fallimentare in quanto oggetto di derelizione: come desumibile dalla perizia, cui si rinvia per maggiori informazioni, il bene n. 3 è censito al C.F. con il fg. 33 part. 2095 di mq 125.

La particella n. 2095 deriva dalla particella n. 1894 (ex 824) di proprietà del CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA VALLE DEL FIUME PESCARA con sede in San Giovanni Teatino (CH) e dalla particella n. 818 di proprietà del COMUNE DI PESCARA, entrambi per atti antecedenti il 30/11/1971.

"Per quanto concerne la attuale particella 2095, corre l'obbligo sottolineare che soltanto presso il Catasto Fabbricati, a partire dal 10/01/2011, risultano le seguenti ditte intestate:

- Comune di Pescara per i diritti di proprietà dell'area e per la quota di 200/1000;

- CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA VALLE DEL FIUME PESCARA con sede in San Giovanni Teatino (CH), per i diritti di proprietà per l'area per la quota di 800/1000;  
- SGATTONI OFFICINE Srl con sede in Pescara, per i diritti di proprietà superficaria per la quota di 1/1.  
... e per quanto è stato possibile rilevare, allo stato non sono stati rinvenuti atti presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.) che attestino il diritto di proprietà superficaria in capo alla Società SGATTONI OFFICINE Srl.

Come desumibile dalla perizia, cui si rinvia per maggiori informazioni, il bene n. 4, è censito al C.F. con il fg. 33 part. 2097 di mq 54. La particella n. 2097 deriva dalle particelle nn. 397 e 635 di proprietà del DEMANIO DELLO STATO RAMO STRADE per atto di esproprio per pubblica utilità del 20/01/1998. "Per quanto concerne la attuale particella 2097, corre l'obbligo sottolineare che soltanto presso il Catasto Fabbricati, a partire dal 10/01/2011, risultano le seguenti ditte intestate:

- DEMANIO DELLO STATO RAMO STRADE per i diritti di proprietà per l'area per la quota di 1/1;  
- SGATTONI OFFICINE Srl con sede in Pescara, per i diritti di proprietà superficaria per la quota di 1/1. ... per quanto è stato possibile rilevare, allo stato non sono stati rinvenuti atti presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.) che attestino il diritto di proprietà superficaria in capo alla Società SGATTONI OFFICINE Srl.

**Si evidenzia, pertanto, che l'eventuale acquirente del bene n.2 dovrà provvedere a propria cura e spese, a risolvere tale problematica concernente la titolarità dei beni n.3 e n.4, interloquendo con Comune di Pescara, Consorzio PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA VALLE DEL FIUME PESCARA e Demanio DELLO STATO RAMO STRADE per acquisire anche i beni 3 e 4, non posti in vendita nella presente Procedura Fallimentare.**

#### **CONFINI:**

Il Bene n. 2 censito con il fg. 33 part. 396 sub. 1 confina con: particella n. 2095, particella n. 2097, particella n. 1733 e strada comunale denominata Via Raiale, salvo altri e più aggiornati confini.

#### **PARTI COMUNI:**

Il bene appartenente al presente lotto risulta dotato di corte esclusiva di manovra e parcheggio interno.

#### **CORRISPONDENZA CATASTALE:**

**Bene n.2:** Dalla relazione del CTU si legge che "Dal confronto tra lo stato dei luoghi ... e la planimetria catastale esistente ... sussiste sufficiente corrispondenza a meno di qualche lieve difformità dimensionale riscontrabile prevalentemente nella porzione di immobile riguardante il vano ripostiglio con annessa tettoia del piccolo fabbricato distaccato dal fabbricato principale e confinante con la particella 2097. Tale piccolo fabbricato non presenta in planimetria alcune aperture esistenti e la tettoia allo stato risulta delimitata da pannelli leggeri, configurandosi in tal modo come un vano avente una propria struttura metallica di sostegno ed una apertura con serranda avvolgibile. Detti pannelli risultano facilmente rimovibili. Le altezze interne di tale piccolo fabbricato, riportate sulla planimetria catastale non trovano corrispondenza con quanto rilevato dallo stato dei luoghi. Inoltre, la porzione di officina insistente sulle particelle 396 e 2095, realizzata con struttura metallica, non presenta allo stato alcuna parete di divisione posta sulla linea di confine tra le menzionate particelle. Tali difformità sono sanabili catastalmente mediante pratica di aggiornamento della planimetria catastale a mezzo della consueta procedura DOCFA da presentarsi presso l'Ufficio del Territorio della Agenzia delle Entrate. Per tale adempimento il costo è stimato per un importo forfettario di circa € 500,00 oltre oneri fiscali previsti dalla legge." Tali costi stimati saranno a **carico aggiudicatario**.

**PRECISAZIONI (Beni nn. 2, 3 e 4):** Dalla relazione del CTU si legge che "La porzione (bene n. 3) di fabbricato del corpo "B" ... annesso all'edificio principale "A" ricade in parte su un'area di proprietà del Comune di Pescara ed in parte su un'area di proprietà del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Valle del Fiume Pescara con sede in San Giovanni Teatino (CH). Considerate le condizioni strutturali dell'edificio metallico, adiacente al fabbricato principale, si ritiene che una eventuale demolizione parziale della sola porzione ricadente sulla particella 2095, possa compromettere la stabilità e la staticità della restante porzione ricadente sulla particella 396. La porzione (bene n. 4) del piccolo fabbricato indicato come corpo

"C" ... ricade in area di proprietà del Demanio dello Stato ramo Strade e risulta realizzato in continuità con esso. Pertanto, l'intero corpo "C" ricade in parte sulla particella 396 di proprietà SGATTONI OFFICINE Srl ed in parte sulla particella 2097 di proprietà del Demanio. Anche in questo caso una eventuale demolizione parziale della sola porzione ricadente sulla particella 2097 comprometterebbe la stabilità e la staticità della restante porzione ricadente sulla particella 396. Si precisa inoltre che le richiamate porzioni rappresentano di fatto degli "ampliamenti" di edifici già esistenti sulla particella 396 e tali ampliamenti furono assentiti dal Comune di Pescara con C.E. 116/2000PS del 18/05/2000 previa approvazione del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Valle del Fiume Pescara ...."

#### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI:**

L'edificio "B" (bene n. 3) annesso all'edificio principale "A" ricade in parte su un'area di proprietà SGATTONI OFFICINE Srl, in parte su un'area di proprietà del Comune di Pescara (bene n. 3) ed in parte su un'area di proprietà del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Valle del Fiume Pescara (bene n. 3) con sede in San Giovanni Teatino (CH). L'edificio "C" (bene n. 4) ricade in parte su area di proprietà del Demanio dello Stato ramo Strade ... ed in parte su proprietà SGATTONI OFFICINE Srl.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI (Beni nn. 2, 3 e 4):**

Dalla perizia del CTU si legge che l'intero lotto è costituito da un edificio principale "A" risalente intorno all'anno 1971, insistente sulla particella 396, adibito ad uso officina con al piano terra: Officina (una porzione presenta una altezza di circa 5,50 mt e la restante porzione presenta una altezza di circa 2,20 mt), ufficio e servizi igienici per complessivi mq 222,77 lordi; e con al piano primo ufficio/archivio servito da un ballatoio interno per complessivi 62,56 mq lordi. L'edificio principale è realizzato in muratura portante in blocchi di laterizio poggiate su fondazione a travi continue in conglomerato cementizio armato; il solaio intermedio e quello orizzontale di copertura piana sono in latero-cemento; quest'ultimo è impermeabilizzato. Le tramezzature interne sono in mattoni forati di laterizio. Tutte le pareti interne ed esterne sono intonacate, i pavimenti sono stati realizzati con piastrelle in ceramica. Gli infissi interni ed esterni sono in profilo metallico. L'edificio è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario.

Annesso all'edificio principale "A" è presente un locale avente struttura metallica (edificio "B"), realizzato con ogni probabilità intorno all'anno 2000, all'esito del rilascio della C.E. 116/2000PS del 18/05/2000, con solo piano terra, ricadente in parte sulla particella 396 per una superficie di circa 37,98 mq ed in parte sulla particella 2095 per una superficie di circa 32,00 mq. Tale edificio rappresenta di fatto una estensione dell'edificio principale, in quanto direttamente comunicante con esso. La struttura portante è costituita da profili tubolari quadrangolari metallici verniciati, le pareti esterne e la copertura sono costituiti da pannelli sandwich aventi spessore di circa 4,5 cm protetti da lamiera metallica. Tale porzione di edificio risulta utilizzato come officina ed anche come rimessaggio di attrezzi e parti di autovetture. La struttura presenta una grande apertura scorrevole che immette direttamente sulla corte interna dell'intero lotto. Inoltre è presente un ulteriore piccolo fabbricato (edificio "C"), la cui porzione ricadente sulla particella 396 risulta con ogni probabilità coeva all'edificio principale "A", avente un solo piano terra ubicato in posizione distaccata dall'edificio principale. Tale piccolo fabbricato insiste in parte sulla particella 396 per una superficie di circa 29,03 mq ed in parte sulla particella 2097 per una superficie di circa 19,60, e risulta realizzato in muratura portante avente copertura pressoché piana. A tale fabbricato risulta annessa una struttura metallica che precedentemente aveva una funzione di semplice tettoia aperta, ma allo stato risulta delimitata da pannelli leggeri sandwich, con apertura sul cortile interno dotata di serranda avvolgibile. Pertanto, allo stato attuale ciò che in passato costituiva una semplice tettoia oggi si presenta di fatto come un vano chiuso annesso al citato piccolo fabbricato, avente struttura metallica autonoma con propri montanti verticali in profilato tubolare metallico. I sopra citati immobili, insistenti sulle particelle 396, 2095 e 2097, risultano tra loro accorpate e cinte da un'unica recinzione, quest'ultima composta da pannelli prefabbricati chiusi in cemento armato vibrato, per una altezza di circa 3 mt, avente due ingressi carrabili distinti e presenti sui due lati opposti della recinzione, dotati questi ultimi di cancelli in metallo.

L'intera area scoperta, delimitata dalla richiamata recinzione, è pavimentata con blocchetti di cemento prefabbricato, tipo "betonella", posati a secco. Detta area comprendente allo stato le richiamate particelle 396, 2095 e 2097 del fg. 33 del Comune di Pescara risulta invilupata da un'unica recinzione. L'intero lotto

allo stato si presenta come un complesso autonomo, con corte esclusiva interna, ubicata in una zona semiperiferica della città di Pescara, completamente urbanizzata e servita dai servizi essenziali, strettamente vicina ad uno svincolo Circonvallazione/Asse Attrezzato ANAS di Pescara, a valle poco oltre il Cementificio ed a monte subito dopo lo stabilimento omissis.

#### **OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:**

L'immobile indicato come Bene n. 2 risulta occupato da terzi con contratto di locazione di immobile ad uso commerciale **opponibile alla procedura**.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/02/2017 al n. 1266 serie 3T c/o Ag. Entrate di Pescara;
- Durata contratto: 6 anni con decorrenza dal 15/02/2017 (con tacito rinnovo per ulteriori 6 anni);
- Scadenza contratto: 14/02/2023;
- Scadenza disdetta: 12 mesi prima della scadenza.

Canoni di locazione:

Canone annuo: € 4.800,00 (euro quattromilaottocento/00)

Canone mensile: € 400,00 (euro quattrocento/00)

L'immobile risulta occupato dal Sig. omissis, in qualità di titolare e legale rappresentante della ditta individuale ...omissis..., con contratto di locazione di immobile per uso officina meccanica ed altre attività equipollenti e/o inerenti l'attività principale di autoriparazione, comprendente mq 229,10 di superficie utile più area esterna, distinto in Catasto Fabbricati con il fg. 33 part. 396, sub. 1, zona 3, Cat. D/1, rendita catastale € 2.516,40.

Il contratto di locazione è stato stipulato in data 15/02/2017 e registrato a Pescara in data 17/02/2017 con il n. 1266 serie 3T.

Pertanto la locazione riguarda unicamente l'immobile indicato come Bene n. 2 censito presso il Catasto Fabbricati con il fg. 33 part. 396, sub. 1, zona 3, Cat. D/1. Il Sig. ... omissis... allo stato ha possibilità di accesso anche alle porzioni di immobili ricadenti sulle particelle 2095 e 2097 del fg. 33 del Comune di Pescara poiché sono estensioni dei corpi di fabbrica B e C dati in locazione; dove la prima particella risulta in parte di proprietà del Comune di Pescara ed in parte di proprietà del Consorzio per l'Area di Sviluppo industriale della Valle del Fiume Pescara, mentre la seconda risulta di proprietà del Demanio dello Stato ramo Strade.

#### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Gli immobili del presente lotto insistono su aree ricadenti in sottozona D1 "Nucleo Industriale A.S.I." del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescara. La sottozona D1 é compresa nel perimetro del nucleo industriale del Consorzio per l'area di sviluppo industriale Val Pescara ed in essa si applica la disciplina prevista dal piano A.S.I..

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA:**

Per il dettaglio ed analisi dei titoli abilitativi si rimanda alla perizia del CTU.

Dalla CTU si legge che "Dal confronto tra quanto rilevato dal sottoscritto per mezzo di misurazioni dello stato dei luoghi ... e quanto assentito mediante C.E. n. 116/2000PS del 18/05/2000 ... si evince quanto segue: - l'edificio principale (indicato nella C.E. come edificio "A") insistente sulla particella 396 risulta allo stato abbastanza rispondente a quanto assentito con la richiamata C.E., a meno di alcune lievi difformità relative alle dimensioni di ingombro dell'edificio che possono rientrare nella tolleranza consentita dalla normativa vigente. Vi sono anche delle lievi difformità per quanto concerne la distribuzione interna dell'edificio: vi sono pareti interne non esattamente rispondenti per spessore e per modesti spostamenti rispetto a quanto urbanisticamente assentito. I prospetti risultano rispondenti con quanto assentito con la richiamata C.E.; - l'edificio realizzato in aderenza a quello principale ed individuato negli elaborati grafici allegati alla C.E. 116/2000PS come edificio "B" con tettoia aperta, presenta alcune difformità relative alle dimensioni esterne della sagoma planimetrica. L'edificio "B" realizzato in ampliamento all'edificio "A", con struttura portante autonoma, in profili in acciaio e tamponatura costituita prevalentemente da pannelli leggeri tipo "sandwich", presenta altezze interne non rispondenti a quelle assentite con la richiamata concessione edilizia. Inoltre l'edificio "B" indicato nel progetto allegato alla C.E. 116/2000PS per una superficie di 11,44 mq è molto

inferiore rispetto alla superficie dell'attuale locale tamponato dai citati pannelli sandwich. Infatti, il progetto prevedeva un piccolo vano con annessa tettoia adibita a parcheggio ..., mentre allo stato attuale la tettoia non risulta più aperta ma tamponata con pannelli leggeri. Pertanto detta tamponatura dovrà necessariamente essere rimossa. Corre l'obbligo precisare che detto corpo edilizio (individuato in progetto come edificio "B" con annessa tettoia per parcheggio) costruito in aderenza all'edificio "A" ricade in parte sulla particella 396 ed in parte sulla confinante particella 2095 che allo stato attuale risulta solo catastalmente intestato a ...omissis... per il diritto di proprietà superficiale per la quota di 1/1 ..., come anche per la particella 2097 .... Per quanto è stato possibile rilevare presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare della Agenzia delle Entrate allo stato non risultano atti notarili che possano legittimare detta proprietà superficiale in capo alla Società SGATTONI OFFICIBE Srl. Inoltre, la C.E. 116/2000PS è stata richiesta per la sola particella 396 del fg. 33 del Comune di Pescara di proprietà della Società SGATTONI OFFICINE SRL il cui perimetro non coincide con la attuale recinzione. Infatti come evidenziato nella planimetria di rilievo ... la recinzione inviluppa un'area più ampia della particella 396, poiché include anche le particelle 2095 e 2097 e tale inviluppo appare già evidente nei grafici di progetto allegato alla C.E. 116/2000PS con indicazione della recinzione. - con riguardo al piccolo corpo di fabbrica, ubicato in posizione distinta dall'edificio principale "A", indicato nei grafici di progetto della C.E.116/2000PS come edificio "C", si evidenziano alcune difformità relative: a lievi differenze delle dimensioni esterne della sagoma planimetria, alla non rispondenza della sagoma della copertura della tettoia ed alcune altezze interne .... Inoltre la tettoia risulta tamponata da pannelli leggeri tipo "sandwich" e non aperta su tre lati come previsto dal progetto assentito, configurando in tal modo un ambiente confinato, con ingresso dotato di serranda avvolgibile .... Anche in questo caso è bene precisare che detto corpo edilizio, individuato in progetto come edificio "C" con annessa tettoia, ubicato in posizione distinta dall'edificio "A" ricade in parte sulla particella 396 ed in parte sulla confinante particella 2097. Allo stato attuale la particella 2097 risulta solo catastalmente intestato alla Società SGATTONI OFFICINE Srl per il diritto di proprietà superficiale per la quota di 1/1 ..., come risulta anche per la richiamata particella 2095. Pertanto, alla luce di quanto sopra rilevato è necessario porre in essere tutte le attività necessarie alla eliminazione delle difformità sopra evidenziate, mediante: - eliminazione dei pannelli di tamponamento di chiusura delle tettoie degli edifici "B" e "C" poiché il progetto assentito con C.E. 116/2000PS prevedeva la realizzazione di tettoie aperte; - richiesta di Concessione edilizia a Sanatoria di tutte quelle parti che presentano difformità con il progetto approvato con C.E. 116/2000PS; - richiesta di AGIBILITA' poiché gli immobili oggetto della richiamata concessione edilizia ne risultano sprovvisti; - verifica della idoneità statica degli edifici ed eventuale adeguamento; - verifica ed adeguamento dell'impianto elettrico, e controllo e verifica degli impianti idrici e fognari, nonché l'aggiornamento delle certificazioni di conformità di tutti gli impianti; - verifica ed adeguamento alla normativa antincendio; - pratica DOCFA per l'aggiornamento delle planimetrie catastali; - attività tecniche da parte di un professionista abilitato per l'espletamento di tutte le pratiche edilizie, strutturali, impiantistiche e catastali che si rendono necessarie.

Per tutte le citate attività da porre in essere ai fini della regolarità edilizia, e salvo diversa istruttoria da parte del Comune di Pescara, si stima presuntivamente un costo forfettario di circa € 48.000,00 (euro quarantottomila/00)."

**Tale regolarizzazione sarà eseguita e cura dell'aggiudicatario e i costi saranno a carico dello stesso.**

**PREZZO BASE D'ASTA: € 108.101,70 (Euro centoottomilacentouno/70)**

**Oltre ulteriori oneri fiscali, come per legge.**

**Salva la diversa disciplina fiscale imperativa applicabile.**

#### **CONDIZIONI DI VENDITA**

- 1) Le unità immobiliari sono poste in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relativi, ed eventuali servitù attive e passive, anche in rapporto a regolamenti edilizi generali e particolari, con subentro in tutti gli oneri ed obblighi nei confronti del Comune ove i beni sono situati. La vendita avviene a corpo e non a misura, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori. Il curatore, nell'atto di trasferimento,

non presterà la dichiarazione di conformità e non consegnerà alcuna documentazione tecnica per gli impianti stessi. Gli immobili, se necessario, dovranno prima del loro utilizzo essere resi conformi alle vigenti disposizioni.

- 2) Le spese e gli oneri inerenti la vendita, gli adempimenti e gli oneri per le trascrizioni e le volture catastali, nonché quelli per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sono posti a completo carico dell'acquirente.
- 3) Del redatto avviso di vendita sarà data notizia mediante notificazione da parte del Curatore ai creditori iscritti in virtù di quanto previsto dall'art. 107 L.F..
- 4) Le operazioni di vendita saranno precedute dalle pubblicazioni anche per estratto, da effettuarsi **almeno trenta giorni prima** della scadenza del termine di presentazione dell'offerta di acquisto, sui siti internet: [www.fallimentitribunaledipescara.net](http://www.fallimentitribunaledipescara.net); [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); sul quotidiano **Il Centro**, pagina locale e sul periodico **Pescaraffari**, nonché sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "*portale delle vendite pubbliche*" <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.
- 5) Le **offerte sono irrevocabili per almeno 120 giorni** dalla data della presentazione.
- 6) L'offerta irrevocabile di acquisto deve essere consegnata, **in regola con il bollo**, presso lo studio del curatore **entro le ore 12 del giorno precedente la vendita**, in una busta chiusa recante la dicitura "offerta irrevocabile per acquisto immobile **fallimento "SGATTONI OFFICINE S.R.L. - R.F. 14/2017"** e il **numero del lotto**.
- 7) All'esterno di detta busta, sono annotati, a cura del Curatore o di un suo incaricato, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito: il nome del depositante, la data e l'ora del deposito, la data fissata per l'esame delle offerte, il numero della procedura ed il numero del lotto.
- 8) L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare.
- 9) L'offerta dovrà contenere:
  - se l'offerente è PERSONA FISICA: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, stato civile, recapito telefonico dell'offerente (nonché telefax e indirizzo di posta elettronica, se in possesso), e in caso l'offerente sia persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione, delle generalità del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino del codice fiscale.  
Qualora detta persona fisica dovesse partecipare in qualità di titolare di omonima ditta individuale, dovrà essere indicata la partita IVA e all'offerta dovrà essere altresì allegata una recente visura camerale della ditta stessa;
  - se l'offerente è SOCIETA' o ENTE: dati identificativi, inclusa la partita IVA e/o codice fiscale, accludendone fotocopia, recapito telefonico e telefax, indirizzo di posta elettronica; nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante. All'offerta dovranno essere allegati sia una recente visura camerale (dalla quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza) sia copia fotostatica di un valido documento di identità del detto offerente;
  - indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione, ed ogni elemento utile ai fini della valutazione della offerta;
  - assegno circolare pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato a Fallimento "SGATTONI OFFICINE S.R.L. - R.F. 14/2017", nonché fotocopia dell'assegno medesimo e del retro dello stesso, su unica facciata, da inserire nella busta. In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno sarà restituito immediatamente;
  - la presa visione della relazione di stima, l'accettazione di tutte le condizioni di vendita contenute nell'avviso e di conoscere le norme che regolano le vendite immobiliari nelle procedure concorsuali;
  - l'irrevocabilità dell'offerta ex art. 571 cpc, fino all'aggiudicazione definitiva;
- 10) L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso, se è inferiore al prezzo base come sopra determinato, o se l'offerente non presta la cauzione prevista, se non contiene i dati previsti nell'avviso di vendita e se è priva della accettazione espressa delle modalità di vendita e delle condizioni di gara.

- 11) Le buste chiuse, pervenute entro il termine su indicato, saranno aperte il giorno successivo presso lo studio del curatore, e sarà redatto apposito verbale.
- 12) In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, si procederà alla aggiudicazione all'unico offerente. In caso di pluralità di offerte il Curatore disporrà una gara immediata fra gli offerenti presenti, con modalità che verranno dettate contestualmente ma con prezzo base pari alla migliore offerta pervenuta e rilanci minimi compresi tra il 3% ed il 5% del prezzo base.- Se la gara non avrà luogo per mancanza di adesione degli offerenti, i beni verranno aggiudicati a favore del maggiore offerente.- In caso di offerte di pari importo sarà indetta una gara.-
- 13) Gli importi depositati a titolo di cauzione dagli offerenti non aggiudicatari, saranno restituiti dal Curatore. Quelli versati dall'offerente aggiudicatario saranno trattenuti dalla curatela e imputate, dopo la scelta definitiva, in conto prezzo e spese alla stipula dell'atto di vendita;
- 14) L'aggiudicazione sarà provvisoria.
- 15) Tutta la documentazione relativa all'esito della procedura di vendita verrà depositata in Cancelleria ed il Curatore provvederà ad informarne il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori se costituito.- Decorsi 10 giorni dalla aggiudicazione se, ai sensi dell'art. 107 L.F., non perverrà presso lo studio del Curatore, con le stesse modalità suindicate, offerta di acquisto migliorativa per almeno il dieci per cento del prezzo di aggiudicazione, accompagnata da una cauzione pari al venti per cento del prezzo offerto e se non saranno emessi provvedimenti sospensivi ai sensi dell'art. 108 L.F., l'aggiudicazione diventerà definitiva.
- 16) Se perverrà offerta migliorativa, trascorsi i dieci giorni, verrà fissata presso lo studio del Curatore una nuova gara tra l'aggiudicatario provvisorio ed il nuovo offerente (o nuovi offerenti) che avrà/avranno presentato l'offerta in aumento nei dieci giorni dalla aggiudicazione provvisoria, i quali saranno convocati tramite raccomandata a.r. o posta elettronica certificata ed inviati ad effettuare offerte al rialzo partendo dal prezzo più alto offerto.-  
**All'esito della gara i beni verranno aggiudicati al maggiore offerente, salvo il diritto di prelazione in capo al conduttore all'esito della procedura competitiva.-**  
Se la gara dovesse andare deserta gli offerenti in aumento perderanno la cauzione e resterà efficace la precedente aggiudicazione.-  
Il versamento del prezzo di aggiudicazione costituisce condizione di definitiva efficacia della vendita.
- 17) Il Curatore depositerà tutta la documentazione relativa all'esito della procedura di vendita in Cancelleria e provvederà ad informarne il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori se costituito come previsto dall'art. 107 L.F. quinto comma.
- 18) L'aggiudicatario definitivo, pena la decadenza dalla aggiudicazione e la perdita della cauzione, dovrà depositare il prezzo di aggiudicazione e l'eventuale IVA, al netto della cauzione già corrisposta, improrogabilmente entro e non oltre sessanta giorni dalla aggiudicazione definitiva, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura fallimentare o bonifico bancario con valuta fissa per il beneficiario non oltre il **sessantesimo giorno dalla definitività** della aggiudicazione sul conto-corrente intestato alla procedura acceso presso la BPER Banca S.p.A. di Pescara con IBAN IT45V0538715402000002544222. Il Curatore, se non sono intervenuti provvedimenti di sospensione ex art. 108 comma 1 L.F., provvederà a redigere verbale di deposito di residuo prezzo di aggiudicazione e ad incassare i detti titoli. Il detto verbale costituirà parte integrante del già verbale di aggiudicazione. All'esito si procederà entro venti giorni alla stipulazione dell'atto di trasferimento dinanzi a Notaio scelto dallo stesso curatore.
- 19) Gli oneri fiscali (imposta di registro/IVA, ipotecarie e catastali) e tutte le altre spese relative alla vendita (spese e compensi notarili, trascrizione e voltura catastale), bolli sulle copie autentiche, spese ed attività necessarie per la cancellazione dei gravami) sono a carico dell'acquirente.  
Ricorrendone i presupposti l'acquirente dovrà presentare a proprie esclusive spese eventuale domanda di **sanatoria** secondo la disciplina delle vigenti disposizioni a seconda della ipotesi concreta (art. 17 ultima parte Legge n. 47/85, art. 40 ultima parte Legge 47/85 e successive modifiche ed art. 46 comma V del Decreto Legislativo n. 380/2001 (T.U.E) entro 120 giorni dall'accertato versamento del residuo prezzo di aggiudicazione, che costituisce condizione di definitiva efficacia della vendita.

Gli immobili, se necessario, dovranno prima del loro utilizzo essere resi conformi alle vigenti disposizioni e dotati a cura e spese dell'aggiudicatario delle relative certificazioni impiantistiche, energetiche e di quant'altro fosse previsto dalle stesse disposizioni.

Saranno a carico dell'acquirente anche spese ed oneri per certificazioni riguardanti l'immobile e conformità di impianti.

20) Ove l'esperimento di vendita risulti deserto si procederà con nuovi tentativi compiendo dei ribassi in misura non superiore al 25% del prezzo base precedente, con cadenza almeno semestrale.

Maggiori **informazioni** potranno richiedersi al Curatore, Avv. Ludovico De Benedictis, presso lo studio sito a Pescara in via Cesare Battisti nr.61, tel. **085/2056417** (nei giorni dal lunedì al venerdì, dalle ore 15,30 alle ore 19,00), e-mail: [segreteria.debenedictis@gmail.com](mailto:segreteria.debenedictis@gmail.com), PEC: [avvludovicodebenedictis@cnfpec.it](mailto:avvludovicodebenedictis@cnfpec.it), PEC fallimento: [f14.2017pescara@pecfallimenti.it](mailto:f14.2017pescara@pecfallimenti.it)

*Pescara, 20 novembre 2024*

Il Curatore  
Avv. Ludovico De Benedictis

