

# TRIBUNALE DI PESCARA

Sezione Liquidazioni giudiziali

Liquidazione Giudiziale n° 43/2023 L.G.

PEC della procedura: [Ig43.2023pescara@pecliquidazionigiudiziali.it](mailto:Ig43.2023pescara@pecliquidazionigiudiziali.it)

Giudice Delegato: Dott. Elio Bongrazio

Curatore: Dott. Marco Camilletti

**Avviso di vendita immobiliare senza incanto con modalità asincrona telematica(art. 216 CCII)**

**Il Curatore**

- esaminati gli atti della Liquidazione Giudiziale indicata in epigrafe;
- visto il programma di liquidazione approvato dal G. D. Dott. Elio Bongrazio;

**rende noto**

che tramite il portale internet <https://dasi.fallcoaste.it> del Commissionario e Gestore delle vendite telematiche DASI S.R.L. il giorno **30 gennaio 2025 alle ore 15.00** e seguenti il Curatore procederà all'esame delle offerte con modalità asincrona telematica, come di seguito descritto e in conformità con quanto indicato nel programma di liquidazione approvato, dei seguenti beni immobili:

## **LOTTO 1 – PIENA PROPRIETÀ SU TERRENO INTERCLUSO SITO IN MIGLIANICO ALLA CONTRADA PIANE SAN PANTALEONE**

**Diritti di piena proprietà per l'intero (1/1) di terreno intercluso**, sito nel Comune di Miglianico (CH) alla Contrada Piane San Pantaleone, avente superficie catastale di 2.620mq., pianeggiante, ricadente, secondo il P.R.G. vigente del Comune di Miglianico, per 1.430mq. circa nella Sub-Area B3 Espansione Il Dopoguerra Grado terzo di trasformabilità completamente semintensivo, nonché per 1.190mq. circa nella Sub-Area E Terreno Agricolo (vedasi Allegato n.6.1).

Il bene insiste in zona extraurbana (coordinate 42°22'08.6"N 14°18'02.7"E), in prossimità della S.P. n.35, a circa 1,5km dal Municipio.

L'accesso all'immobile, più prossimo alla S.P. n.35, avviene da terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio n.8 Particella n.4050 di altrui proprietà.

**La vendita è soggetta ad IVA oltre ad imposte di registro ipotecarie e catastali, se dovute.**

### **Dati Catastali:**

Foglio	Partic.	Qualità	Classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
8	4397	VIGNETO	1	00 26 20	€ 40,59	€ 18,27

**Disponibilità del bene:** l'immobile risulta libero

**Prezzo base €.** 75.100,00 (Euro settantacinquemilacento/00).

**Offerta minima €.** 56.325,00 (Euro cinquantaseimilatrecentoventicinque/00).

**Rilancio minimo in caso di gara €** 1.000,00 (Euro mille/00)

**Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere maggiorato delle imposte dovute e di una commissione per il commissionario come indicato a pag. 5**

1) Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione del bene immobiliare sopraindicato, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende

per integralmente richiamata e trascritta e visionabile sui siti <https://pvp.giustizia.it/pvp>, e <https://dasi.fallcoaste.it> e <https://www.fallcoaste.it>

### **Modalità di presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto per la vendita senza incanto**

La vendita avverrà con modalità telematica e con il sistema delle offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni riportate nel programma di liquidazione approvato dal Giudice delegato.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro il giorno precedente a quello fissato per il loro esame.

**2) Le offerte di acquisto irrevocabili dovranno essere depositate in via telematica entro le ore 23:59 del giorno precedente a quello fissato per il loro esame;** Le offerte di acquisto, anche al fine della partecipazione alla gara, dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica e redatte mediante il Modulo Web ministeriale accessibile tramite apposita funzione "**GESTORE VENDITA TELEMATICA**" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul Portale Nazionale delle Vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>., nonché sui portali <https://dasi.fallcoaste.it> e <https://www.fallcoaste.it>

Dopo aver inserito i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)).

L'invio dell'offerta a mezzo PEC dovrà essere necessariamente effettuato entro il termine di presentazione delle offerte. Per le modalità di compilazione dell'offerta occorrerà far riferimento al "Manuale utente" disponibile nella pagina web iniziale Modulo Web ministeriale "offerta telematica" accessibile tramite apposita funzione "GESTORE VENDITA TELEMATICA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul Portale Nazionale delle Vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>, nonché sui portali <https://dasi.fallcoaste.it> e <https://www.fallcoaste.it>

Ai fini della partecipazione alla gara, entro il termine sopra indicato, ciascun offerente dovrà far pervenire esclusivamente in via telematica, seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale, l'offerta di acquisto nonché la documentazione richiesta dal presente avviso di vendita.

Le offerte dovranno essere presentate per ciascun lotto per il quale si intende partecipare alla vendita e contenere:

- 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori 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;
- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; anno e numero di ruolo generale della procedura di liquidazione giudiziale del Tribunale di Pescara; l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore **a novanta 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 c.d. 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 possano essere inseriti sul modulo 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);
- d) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'avviso di vendita, degli allegati, e di accettazione delle condizioni indicate nell'avviso di vendita;**

e) gli indirizzi previsti agli artt. 4 o 5 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

3) L'offerta, inoltre, dovrà contenere:

- a) L'indicazione del prezzo che si intende offrire (che, a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base ridotto di un quarto);
- b) La data della vendita e della procedura a cui si riferisce;
- c) L'indicazione circa il tempo (**comunque non superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione**), ed il modo del pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- d) L'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.
- e) Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicato nella scheda di vendita del bene e sul presente avviso di vendita.
- f) La dichiarazione di aver versato la cauzione di importo secondo le modalità indicate al successivo punto 5.

4) L'offerta presentata da più soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, deve riportare l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare.

5) Dovrà essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta esclusivamente con bonifico intestato sul conto corrente intestato a **Liq. Giudiziale n. 43/2023** acceso presso BCC di Castiglione M.R. e Pianella Spa, filiale di Pescara, al seguente codice **IBAN: IT 69 D 08473 15400 000 000 156 399 con causale "Cauzione 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 per cento del prezzo offerto**;

#### **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

Alla offerta presentata telematicamente 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 decrittata), copia del documento di 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 delle 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;
- **l'espressa dichiarazione di presa visione della perizia di stima, dell'avviso di vendita, degli allegati e di accettazione delle condizioni di vendita**
- Ricevuta di pagamento dell'imposta di bollo

Il pagamento dell'imposta di bollo (16,00 €) potrà essere effettuato **solo con modalità telematica**, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo

<https://pst.giustizia.it>.

**Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e la mancata trasmissione della documentazione entro i termini di presentazione della offerta è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con congruo anticipo.**

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata, da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero, la ricevuta completa di avvenuta consegna. Ai fini della tempestività del deposito rileva la data e l'ora in cui questa ricevuta viene generata.

**ASSISTENZA:** per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore vendita ai seguenti recapiti: [help@dasisrl.eu](mailto:help@dasisrl.eu) - 0861-232239.

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare "on line".

Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita internet <https://dasi.fallcoaste.it> invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale, per assistere all'apertura delle buste e partecipare alla eventuale gara tra gli offerenti. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Il Curatore, all'udienza fissata a pag. 1 del presente avviso di vendita procederà, previa apertura dei plichi telematici, all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità "asincrona" in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di vendita.

Il Curatore provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Nel caso di più offerte valide si procederà ad una gara sulla base dell'offerta più alta presentata. Essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità "asincrona", secondo la definizione di cui all'art. 2, c.1 lett. h) del D.M. 23/02/2015 n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

La gara avrà inizio al termine dell'apertura delle buste e avrà durata di 24 ore.

In caso di rilancio che interverrà nei 10 minuti che precedono la fine della gara, questa si riterrà automaticamente prorogata di 10 minuti. Ogni rilancio verrà comunicato dal gestore della vendita tramite PEC ed sms ai recapiti inseriti in fase di iscrizione.

Entro cinque dall'aggiudicazione del bene il Curatore provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari, mediante bonifico bancario sul conto corrente dal quale è stato effettuato il bonifico della cauzione. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico saranno posti a carico degli offerenti non aggiudicatari.

Alle operazioni di vendita possono assistere, oltre che gli offerenti e le parti, gli altri soggetti autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura, previa iscrizione da effettuarsi sul portale del gestore entro il termine di deposito delle offerte. In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere aggiudicato al miglior offerente.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si procederà come di seguito:

- Il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta
- A parità di prezzo sarà preferita l'offerta a cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo del prezzo;
- A parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo del prezzo;
- A parità di termine per il versamento del saldo del prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Se invece l'offerta è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, si procederà all'aggiudicazione a meno che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova

vendita.

L'offerta è inefficace:

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore al prezzo base ridotto di un quarto come sopra quantificato e stabilito;
- se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata;
- se l'accredito bancario di versamento della cauzione non sia ancora visibile al momento dell'esame delle offerte o rechi una data valuta successiva al termine di presentazione delle offerte.

### Commissioni

La commissione a carico dell'aggiudicatario verrà calcolata frazionando il valore di aggiudicazione secondo gli scaglioni sotto indicati e su ciascuna frazione si calcherà la relativa percentuale.

Il compenso del commissionario sarà dato dalla somma degli importi calcolati per singolo scaglione.

Scaglione	Compenso per Dasi srl (oltre oneri di legge)
Fino ad € 150.000	3% con un minimo di € 600,00
Da € 150.000,01 a € 300.000	2,5%
Da € 300.000,01 a € 700.000	2%
Oltre € 700.000,01	1,5%

Le

commissioni spettanti alla Dasi srl andranno saldate entro il termine di 30 giorni dall'aggiudicazione provvisoria a mezzo bonifico bancario sul c/c che verrà comunicato all'aggiudicatario assieme al conteggio

### Condizioni della vendita

- Gli immobili, meglio descritti nella relazione di stima vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano senza garantire lo stato d'uso e la funzionalità né la corrispondenza qualitativa e/quantitativa alle risultanze dell'inventario agli atti della procedura fallimentare.
- 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 potrà essere risolta per alcun motivo.
- Gli immobili sono venduti franchi e liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi (formalità cancellabili ex art. 217 CCII), la cui cancellazione sarà autorizzata dal G.D. dopo la sottoscrizione dell'atto notarile di trasferimento e verrà eseguita a cura e spese dell'aggiudicatario.
- Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita nel termine di cinque giorni.
- Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese necessarie per il trasferimento della proprietà (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, se dovute, imposte per la trascrizione e voltura catastale) onorari del notaio e compenso del commissionario nella misura su indicata. Le spese per la cancellazione delle trascrizioni, dei sequestri conservativi ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico e cura della dell'acquirente.
- L'aggiudicatario entro 90 giorni dall'aggiudicazione**, a pena di decadenza e perdita della cauzione, o nel minore termine indicato nell'offerta dovrà versare il prezzo, dedotta la cauzione, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura di liquidazione giudiziale su indicato, unitamente alle imposte accessorie alla vendita. Si precisa che l'iva, se dovuta, dovrà essere versata alla procedura unitamente al saldo del prezzo di vendita, mentre le ulteriori imposte, ipotecarie, catastali e di registro, se dovute, dovranno essere versate direttamente al notaio che redigerà l'atto di compravendita.
- Concluse le operazioni di vendita, ed entro cinque giorni, ne verrà data comunicazione al comitato dei creditori, se costituito, ed al giudice delegato, mediante deposito della relativa documentazione nel fascicolo telematico come previsto dall'art. 216 nono comma CCII. Trascorsi dieci giorni dal suddetto deposito ed in assenza di provvedimenti di sospensione ai sensi di quanto disposto dall'art.217 primo comma, la vendita si intenderà

perfezionata ed il curatore, dopo aver ricevuto il saldo prezzo nei termini e con le modalità indicate nel presente avviso di vendita, convocherà, a mezzo pec o raccomandata a/r, l'aggiudicatario per la stipula dell'atto di trasferimento dell'immobile presso un notaio designato dal curatore. Dopo la stipula dell'atto di vendita, avendo già riscosso l'intero prezzo di aggiudicazione, il curatore presenterà al G.D. apposita istanza di autorizzazione (ex art. 217 secondo comma CCII) per la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, che dovrà avvenire a cura e spese dell'aggiudicatario.

h) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti ed a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 ed art. 40, comma 6, Legge 47/85, con esonero di responsabilità per la procedura di liquidazione giudiziale.

i) Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

Il L'avviso di vendita sarà **pubblicizzato almeno trenta giorni prima della vendita**, come di seguito indicato:

1. portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), ex art. 490 cpc 2° comma;
2. portale [www.dasi.fallcoaste.it](http://www.dasi.fallcoaste.it);
3. portale delle vendite pubbliche (PVP) (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>);
4. periodico Pescara affari.
5. notifica dell'avviso di vendita da parte del curatore, a mezzo pec, ai creditori ipotecari o ai creditori con privilegio sul bene posto in vendita.

Si informano gli interessati che vi è la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di 1° grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. Gli interessati potranno, per maggiori informazioni, contattare direttamente le sedi o filiali incaricate degli istituti bancari che hanno aderito all'iniziativa promossa dall'ABI. L'elenco completo degli istituti bancari è consultabile presso il sito dell'ABI.

### **Visita dell'immobile**

Si informa che gli interessati a presentare l'offerta di acquisto che la richiesta di visita del bene posto in vendita deve essere formulata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo alla funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" e compilando i relativi campi.

Ulteriori e più dettagliate informazioni potranno essere reperite, unitamente alla relazione del tecnico, documentazione allegata ed altro, presso:

- Il Commissionario della Procedura, società Dasi Srl in Teramo alla Via Giovanni Fuschi snc – Zona Industriale San Nicolò a Tordino, Tel 0861/232239, e-mail [help@dasisrl.eu](mailto:help@dasisrl.eu);

Con osservanza.

Pescara, 02/12/2024

Il Curatore