



## TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO

### CONCORDATO PREVENTIVO N. 17/2015 R.C.P.

G. D. Dott. Flavio Conciatori

### AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI SETTIMO ESPERIMENTO

Il Liquidatore Giudiziale (referente della procedura), Dott.ssa Ottavia Di Pietro, con studio in Teramo alla Via Primo Riccitelli n. 3, nominata Liquidatore Giudiziario dal Tribunale con sentenza in data 13 ottobre 2016,

#### RENDE NOTO

che tramite il portale internet del gestore della vendita <https://dasi.fallcoaste.it> (gestore: Dasi s.r.l.) il giorno **27 febbraio 2025**, alle ore 15,00 avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

#### VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

degli immobili in calce descritti:

#### **LOTTO N° 19:**

**DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ (1/1) su una unità immobiliare a destinazione commerciale, posta al piano terra oltre fondaco, sempre al piano terra, sita in Nereto (TE) alla via Italo De Berardinis.**

L'unità, facente parte di un complesso condominiale, ha una superficie di 130 mq circa (locale commerciale) e di 10 mq circa (fondaco) oltre parti comuni "condominiali" dell'intero fabbricato.

#### **Dati catastali:**

L'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del comune di NERETO, con i seguenti dati:

- foglio 4, part. 229, Sub 5, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 99 mq, Rendita € 1.262,89
- foglio 4, part. 229, Sub 16 Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 10 mq, Rendita € 17,04

**Stato di occupazione:** L'immobile risulta libero.

**Prezzo base d'asta: € 40.643,20**

**Offerta minima per la partecipazione: € 40.643,20**

**Rialzo minimo: € 1.500,00**

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima del 31/10/2015, a firma dell'Ing. Maurizio Piergallini, allegata.

\*\*\*\*\*

**LOTTO N° 20:**

**DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ (1/1) su locale commerciale ubicato al piano terra del “Palazzo Sorge” alla via Italo De Berardinis.**

Diritti di piena proprietà su una unità immobiliare a destinazione commerciale, identificata quale “sub 3”, posta al piano terra, sita in Nereto (TE) alla via Italo De Berardinis.

L’unità, facente parte di un complesso condominiale, ha una superficie di 57 mq circa oltre parti comuni “condominiali” dell’intero fabbricato. Per ogni migliore identificazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

**Dati catastali:**

L’unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del comune di NERETO, con i seguenti dati:

- foglio 4, part. 758, Sub 3, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 49 mq, Rendita € 625,07

**Stato di occupazione:** L’immobile risulta libero.

**Prezzo base d’asta: € 14.930,40**

**Offerta minima per la partecipazione: € 14.930,40**

**Rialzo minimo: € 1.000,00**

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima del 31/10/2015, a firma dell’Ing. Maurizio Piergallini, allegata.

\*\*\*\*\*

**LOTTO N° 22:**

**DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ (1/1) su locali uso ufficio ubicati al piano primo del “Palazzo Sorge”, fondaco ubicato al piano terra e posto auto scoperto**

Diritti di piena proprietà su una unità immobiliare a destinazione uffici, identificata quale “sub 6”, posta al piano terra oltre fondaco, identificato quale “sub 17” e posto auto identificato quale “sub 24”, sita in Nereto (TE) alla via Italo De Berardinis. L’unità, facente parte di un complesso condominiale, è costituita da 7 vani per una superficie totale commerciale di 168,00 mq circa, 9 mq circa di fondaco e 12 mq circa di posto auto oltre parti comuni “condominiali” dell’intero fabbricato. Per ogni migliore identificazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

**Dati catastali:**

L’unità immobiliare è censito al N.C.E.U del comune di NERETO, con i seguenti dati:

- foglio 4, part. 229, Sub 6, Categoria A/10, Classe U, Consistenza 7 vani, Rendita € 1.717,22

- foglio 4, part. 229, Sub 17, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 9 mq, Rendita € 15,34

- foglio 4, part. 758 Sub 24, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Rendita € 11,16

**Stato di occupazione:** L’immobile risulta libero.

**Prezzo base d’asta: € 50.223,20**

**Offerta minima per la partecipazione: € 50.223,20**

**Rialzo minimo: € 1.500,00**

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima del 31/10/2015, a

firma dell'Ing. Maurizio Piergallini, allegata.

**IL PREZZO DOVRA' ESSERE MAGGIORATO DI UNA PERCENTUALE, DA CALCOLARSI SUL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE, A TITOLO DI COMPENSO SPETTANTE AL COADIUTORE DELLE VENDITE PARI AL 2% e andrà saldato entro il termine di 30 giorni dall'aggiudicazione a mezzo bonifico bancario sul c/c intestato a Dasi srl che verrà comunicato all'aggiudicatario assieme al conteggio**

Tutte le vendite sono soggette ad IVA.

## **DETERMINA**

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

### **A) DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA**

#### **1) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:**

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro il giorno precedente a quello fissato dal liquidatore giudiziale per il loro esame, esclusivamente in via telematica.
- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente (o uno degli offerenti, il legale rappresentante della società offerente munito di visura camerale risalente a non oltre 10 giorni) o il suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 co. II c.p.c. Ne consegue che il presentatore dovrà necessariamente identificarsi e coincidere con l'offerente, a pena di inammissibilità della offerta.
- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, disposizioni che perciò di seguito si riportano:  
Art. 12 Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati  
1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.  
2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'*International Organization for Standardization*.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

#### Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

#### Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa

di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

- **l'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it);**
- le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dal capo III, Sezioni I e II del D.M. n. 32/2015;
- nel caso in cui l'offerta sia presentata congiuntamente dai coniugi in comunione legale dei beni, l'acquisto effettuato da un coniuge ricade nella comunione legale dei beni a prescindere dalla volontà espressa dall'altro coniuge. Qualora i coniugi intendano formulare un'offerta congiunta di acquisto sarà pertanto sufficiente che la stessa sia corredata da autodichiarazione di entrambi i coniugi ovvero dall'estratto per autentica dell'atto di matrimonio o successiva convenzione.

## 2) CONTENUTO DELL'OFFERTA:

L'offerta deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è 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 fallimentare del Tribunale di Teramo; l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo base d'asta; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione, fatto salvo quanto previsto nell'ordinanza di vendita ed all'art. 7 del presente avviso; 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 e dell'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) DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:
- Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, andranno allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, pure per immagine, privi di elementi attivi:
- contabile di avvenuta disposizione del bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata). La cauzione, **fissata nel 10% del valore a base dell'esperimento d'asta**, dovrà risultare versata (e la relativa somma risultare accreditata sul conto corrente della procedura) – con modalità telematiche secondo le previsioni di cui all'art. 569 co. IV c.p.c. – entro le ore 9,00 del giorno della vendita, a pena di inammissibilità;
  - 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 della relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
  - procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
  - procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

- visura camerale aggiornata della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di dieci giorni prima rispetto alla data della vendita forzata, 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 aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;**

4) MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico intestato sul conto corrente intestato a **Mediterranea Immobiliare Srl** acceso presso la Filiale di Teramo della "BCC di Castiglion Messer Raimondo e Pianella" (IBAN: **IT 24T 08473 15302 00000 00612 17**) con causale "Asta"; la cauzione dovrà risultare accreditata entro le ore 9,00 del giorno della vendita affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito ed essere di importo pari al **10% (dieci per cento) del valore a base dell'esperimento d'asta.**

5) IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:

Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

6) SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

Le buste telematiche saranno aperte il giorno e l'ora sopra indicati alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati e, in ossequio a quanto previsto dall'art. 20, D.M. n° 32/2015, di "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura"; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il Liquidatore Giudiziale, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita e provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi ai sensi della normativa vigente e secondo quanto disposto nell'ordinanza di delega.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

I. In caso di offerta unica.

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

II. In caso di pluralità di offerte.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, e subito dopo la deliberazione sulle stesse, il Liquidatore Giudiziale provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata; all'esito pronuncerà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente. Analogamente, in sede di gara e in difetto di offerte in aumento, procederà, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente, da individuarsi secondo i seguenti criteri, in via gradata: a) il maggior prezzo offerto; b) la maggior cauzione prestata; c) l'eventuale minore dilazione indicata per il saldo prezzo; d) la priorità temporale di deposito dell'offerta.

Si precisa che, se il Liquidatore Giudiziale, tramite il gestore, non riceve l'offerta telematica in nessun caso potrà ammettere a partecipare chi ha versato la cauzione non avendo prova del rituale deposito dell'offerta di acquisto.

Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato

nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata per le successive 24 (ventiquattro) ore; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci pari o superiori all'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno successivo non festivo; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. I rilanci saranno validi solo se conformi alle indicazioni contenute nell'avviso di vendita.

**7) TERMINI PER IL SALDO PREZZO:**

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese accessorie sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

**8) OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:**

Nell'ipotesi in cui un avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Liquidatore Giudiziale nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità; trova applicazione l'art. 583 cpc, comma II.

**B) DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

1. salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura fallimentare (come sopra specificato) entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla aggiudicazione.
2. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento il Giudice Fallimentare inserirà la seguente dizione: *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*. In caso di revoca

dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione;

3. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al soggetto incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario.
4. Il Liquidatore Giudiziale, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la declaratoria di decadenza dall'aggiudicazione e dell'incameramento della cauzione, che verranno pronunciate dal Giudice Delegato cui il Liquidatore Giudiziale avrà rimesso gli atti.

#### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE**

Le formalità pubblicitarie previste sono le seguenti:

- a. la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
- b. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), anche quale fornitore dei servizi del sito istituzionale del tribunale nel quale dovrà essere sempre possibile la consultazione di tutta la pubblicità legale relativa alle procedure instaurate presso l'ufficio, attraverso l'apposita sezione presente nel sito stesso;
- c. pubblicazione sui siti Internet Immobiliare.it Casa.it, Idealista.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria sottratta al pagamento di compensi o oneri aggiuntivi di alcun tipo, ed inserimento dei link ai siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita (o in alternativa indicazione di tali siti);
- d. pubblicazione almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto – tramite la società Comunic'Arte, nell'ambito della convenzione in essere con il Tribunale di Teramo - sui quotidiani cartacei locali individuati nella già menzionata convenzione e sul sito [www.fallimentieaste.it](http://www.fallimentieaste.it), di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita;

**RENDE NOTO**

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, 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;
- b) che 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, 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;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.

#### **INFORMA**

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Liquidatore Giudiziale, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, la Dasi srl, ai recapiti di seguito indicati, attivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle 13.00 e dalle ore 14.00 alle 18.00 al n. tel. 0861/232239, mail [help@dasisrl.eu](mailto:help@dasisrl.eu), secondo quanto indicato nel relativo portale, nonché dal Liquidatore Giudiziale e coadiutore ai seguenti recapiti:

- Liquidatore giudiziale Dott.ssa Ottavia Di Pietro, via Primo Riccitelli n. 3, 64100 Teramo (TE) e-mail: [ottaviadipietro@gmail.com](mailto:ottaviadipietro@gmail.com), Tel. 0861/241958
- Coadiutore 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);

che provvederanno tra l'altro

- a fornire ogni utile informazione ad eventuali acquirenti sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria;
- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi.

\* \* \* \* \*

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO N° 19:****DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ (1/1) su una unità immobiliare a destinazione commerciale, posta al piano terra oltre fondaco, sempre al piano terra, sita in Nereto (TE) alla via Italo De Berardinis.**

L'unità, facente parte di un complesso condominiale, ha una superficie di 130 mq circa (locale commerciale) e di 10 mq circa (fondaco) oltre parti comuni "condominiali" dell'intero fabbricato.

L'edificio ha caratteri distributivi apprezzabili e funzionalmente ben recuperati nel rispetto dell'impostazione architettonica d'origine.

Gli elementi di fabbrica sono complessivamente in ottimo stato. L'edificio è completo in ogni sua parte, con finiture di buon livello: la struttura portante è in c.a. in opera e solai di piano in latero-cemento, le tamponature esterne sono in laterizio coibentate con sistema a "cappotto" tinteggiate al quarzo, le parti comuni sono rifinite con scale e pianerottoli in pietra naturale, camminamenti in mattonelle in pietra naturale, ingresso condominiale riservato anche al fabbricato limitrofo fornito di video-citofono con scrocco elettrico, verde condominiale. L'intero immobile è completo di recinzioni, finiture varie ed impiantistica di uso comune funzionante ed adeguati alla destinazione d'uso.

**Dati catastali:**

L'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del comune di NERETO, con i seguenti dati:

- foglio 4, part. 229, Sub 5, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 99 mq, Rendita € 1.262,89
- foglio 4, part. 229, Sub 16 Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 10 mq, Rendita € 17,04

**Stato di occupazione:** L'immobile risulta libero.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima del 31/10/2015, a firma dell'Ing. Maurizio Piergallini, allegata.

\*\*\*\*\*

**LOTTO N° 20:****DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ (1/1) su locale commerciale ubicato al piano terra del "Palazzo Sorge" alla via Italo De Berardinis.**

Diritti di piena proprietà su una unità immobiliare a destinazione commerciale, identificata quale "sub 3", posta al piano terra, sita in Nereto (TE) alla via Italo De Berardinis.

L'unità, facente parte di un complesso condominiale, ha una superficie di 57 mq circa oltre parti comuni "condominiali" dell'intero fabbricato. Per ogni migliore identificazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

**Dati catastali:**

L'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del comune di NERETO, con i seguenti dati:

- foglio 4, part. 758, Sub 3, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 49 mq, Rendita € 625,07

**Stato di occupazione:** L'immobile risulta libero.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima del 31/10/2015, a

firma dell'Ing. Maurizio Piergallini, allegata.

\*\*\*\*\*

**LOTTO N° 22:**

**DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ (1/1) su locali uso ufficio ubicati al piano primo del "Palazzo Sorge",  
fondaco ubicato al piano terra e posto auto scoperto**

Diritti di piena proprietà su una unità immobiliare a destinazione uffici, identificata quale "sub 6", posta al piano terra oltre fondaco, identificato quale "sub 17" e posto auto identificato quale "sub 24", sita in Nereto (TE) alla via Italo De Berardinis. L'unità, facente parte di un complesso condominiale, è costituita da 7 vani per una superficie totale commerciale di 168,00 mq circa, 9 mq circa di fondaco e 12 mq circa di posto auto oltre parti comuni "condominiali" dell'intero fabbricato. Per ogni migliore identificazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

**Dati catastali:**

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U del comune di NERETO, con i seguenti dati:

- foglio 4, part. 229, Sub 6, Categoria A/10, Classe U, Consistenza 7 vani, Rendita € 1.717,22
- foglio 4, part. 229, Sub 17, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 9 mq, Rendita € 15,34
- foglio 4, part. 758, Sub 24, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Rendita € 11,16

**Stato di occupazione:** L'immobile risulta libero.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima del 31/10/2015, a firma dell'Ing. Maurizio Piergallini, allegata.

\*\*\*\*\*

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente al presente bando, sui siti internet indicati nell'ordinanza di vendita e sul portale delle vendite pubbliche.

I C.T.U. sono:

- Per il lotto 1 - l'Arch. Sergio Procaccini con studio in Teramo alla via F.Turati n° 4, tel.: 0861242330 indirizzo di posta elettronica certificata: sergio.procaccini@pec.it ;
- Per gli altri lotti: l'Ing. Maurizio Piergallini, con studio in San Benedetto Del Tronto alla Piazza Pericle Fazzini n° 8, tel.: 0861 748091 - indirizzo di posta elettronica certificata: maurizio.piergallini@ingte.it ;

\*\*\*\*\*

Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22.01.2008, n. 37 e del D.Lgs. n. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento, provvederà ad acquisire, ove non in atti, la certificazione/attestato di qualificazione energetica a propri oneri e spese, qualora dovuto. Altresì l'aggiudicatario rilascerà la dichiarazione richiesta ai sensi dell'art. 6, comma 3 del D. Lgs. N. 192/2005 e successive modifiche e/o integrazioni.

Teramo, li 17 dicembre 2024

**Il Liquidatore Giudiziale  
Dott.ssa Ottavia Di Pietro**