

TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Civile - Procedure concorsuali

n. 27 / 2020 . Fall.

Il Giudice Delegato

Visto il supplemento in variazione al programma di liquidazione ex art. 104 ter co. VI L.F., depositato in data 9/10/2024, dal curatore;

esaminata la relazione rimessa dallo stimatore;

evidenziato che l'accorpamento in unico lotto dei beni sub. 4, 5, 6, 7, 8, 9 appare funzionale non soltanto per il garantito interessamento, ma anche per la posizione dei beni stessi e per le connessioni di utilizzo, senza che peraltro ciò determini un deprezzamento degli altri beni;

considerata la mancata costituzione del comitato dei creditori stante l'assenza di disponibilità alla nomina da parte degli stessi;

dato atto che il programma presentato appare completo e funzionale;

p.q.s.

visti gli artt. 41 co. IV, 104 ter co. I L.F.

approva

il programma di liquidazione depositato.

Teramo 27/10/2024

Il Giudice Delegato

Flavio Conciatori

TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Civile Fallimentare

Giudice Delegato: Dott. Flavio Conciatori

Fallimento n. 27/2020 R.G.N.R.

██████████, con sede in ██████████

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE EX ART. 104-TER L.F.

Il sottoscritto Dott. Angiolino Di Francesco, Curatore della procedura fallimentare in epigrafe, sottopone all' Illustrissimo Signor Giudice Delegato, munito dei poteri di surroga ai sensi del comma 4 dell'art. 41 L.F., il programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F. sulla base dell'aggiornamento della perizia di valutazione dei beni immobili del Coadiutore Tecnico Dott. Geom. Gabriele Di Natale del 19 settembre 2024.

ATTIVO FALLIMENTARE

L'attivo fallimentare è composto unicamente da beni immobili meglio appresso descritti, come da Nota di Trascrizione della Sentenza Dichiarativa di fallimento Reg. Part. 844 e Reg. Gen. 1209 del 28.01.2021.

- Per i seguenti beni immobili, individuati nella perizia del CTU Dott. Geom. Gabriele Dei Natale dal Lotto n.1 al n.11, viene effettuata la vendita tramite procedura competitiva ai sensi dell'art. 107, comma 1 L.F.. Il prezzo base d'asta relativo alla prima vendita viene fissato decurtando del 25% il prezzo di stima, tranne per il lotto n. 10 il cui prezzo base d'asta relativo alla prima vendita viene fissato decurtando del 15% il prezzo di stima:

LOTTO	DESCRIZIONE	VALORE DI STIMA	PREZZO BASE D'ASTA
LOTTO 1	PORZIONE DI OPIFICIO PART.423 SUB. 22-23-24-29-30-31 e Terreno Part. 697	€ 576.710,00	€ 432.500,00
LOTTO 2	PORZIONE DI OPIFICIO PART.423 SUB. 20	€ 88.750,00	€ 66.600,00
LOTTO 3	PORZIONE DI OPIFICIO PART.423 SUB. 21	€ 226.700,00	€ 170.000,00
LOTTO 4	PORZIONE DI OPIFICIO PART.423 SUB. 17	€ 108.509,50	€ 81.400,00
LOTTO 5	PORZIONE DI OPIFICIO PART. 423 SUB. 18	€ 108.509,50	€ 81.400,00
LOTTO 6	PORZIONE DI OPIFICIO PART. 423 SUB. 19	€ 108.509,50	€ 81.400,00
LOTTO 7	PORZIONE DI OPIFICIO PART. 423 SUB. 8	109.632,50	€ 82.200,00
LOTTO 8	PORZIONE DI OPIFICIO PART. 423 SUB. 9	150.247,50	€ 112.700,00

LOTTO 9	IMPIANTO FOTOVOLTAICO PART. 423 SUB.16	160.000,00	€ 120.000,00
LOTTO 10	APPEZZAMENTO DI TERRENO CON ANTENNA PART. 698	64.000,00	€ 54.400,00
LOTTO 11	APPEZZAMENTO DI TERRENO PART. 613	79.600,00	€ 59.700,00

Essendo pervenuta in data 07.10.2024 offerta cauzionata per l'acquisto dei lotti dal n. 4 al n. 9 (totale prezzo base d'asta, lotti dal n. 4 al n. 9, € 559.100,00; offerta minima € 419.600,00, cauzione versata € 55.910,00); il sottoscritto al fine di rendere più agevole la vendita dei lotti ha provveduto all'accorpamento di tali lotti di cui alla perizia del CTU Gabriele Di Natale, come segue:

LOTTO	DESCRIZIONE	VALORE DI STIMA	PREZZO BASE D'ASTA
LOTTO 1	PORZIONE DI OPIFICIO PART.423 SUB. 22-23-24-29-30-31 e Terreno Part. 697	576.710,00	432.500,00
LOTTO 2	PORZIONE DI OPIFICIO PART.423 SUB. 20	88.750,00	66.600,00
LOTTO 3	PORZIONE DI OPIFICIO PART.423 SUB. 21	226.700,00	170.000,00
LOTTO 4	PORZIONE DI OPIFICIO PART. 423 SUB. 8-9-16-17-18 (Lotti 4-5-6-7-8-9 perizia CTU)	745.408,50	559.100,00
LOTTO 5	APPEZZAMENTO DI TERRENO CON ANTENNA PART. 698	64.000,00	54.400,00
LOTTO 6	APPEZZAMENTO DI TERRENO PART. 613	79.600,00	59.700,00

Vengono fissate le seguenti date di vendita:

- 1° esperimento: mercoledì 8 gennaio 2025, con avvio alle ore 15.00. Viene prevista l'offerta minima pari 75% del prezzo base d'asta .
- 2° esperimento: mercoledì 19 marzo 2025, con avvio alle ore 15.00, con prezzo a base d'asta ribassato del 25% rispetto al prezzo base d'asta del primo esperimento; viene prevista l'offerta minima pari al 75 % del prezzo base d'asta.
- 3° esperimento: mercoledì 28 maggio 2025, con avvio alle ore 15.00, con prezzo a base d'asta ribassato di ulteriore 25% rispetto al prezzo base d'asta del secondo esperimento; viene prevista l'offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta.

In considerazione della appetibilità dei lotti posti in vendita e dei deprezzamenti applicati, si ritiene che nel corso dei tre esperimenti venga conclusa la fase della liquidazione di questi beni immobili;

a) fissa in mesi 18, il termine per il completamento della liquidazione e per la ripartizione dell'attivo;

b) nomina gestore delle vendite telematiche "Aste giudiziarie s.p.a."

Di seguito viene riportata la bozza del primo avviso di vendita il cui contenuto descrive le modalità con cui viene espletata la vendita dei Lotti dal n. 1 al n. 6: PROCEDURA COMPETITIVA EX ART. 107, comma 1 L.F.



TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO

FALLIMENTO N.27/2020

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Flavio Conciatori

Curatore: Dott. Angiolino Di Francesco

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

Visto il provvedimento del Giudice Delegato ai sensi degli artt. 41 comma 4, e 104 comma 9 L.F., il Curatore Dott. Angiolino Di Francesco, esaminati gli elaborati peritali rimessi dal tecnico stimatore, ritenuto che non vi sono condizioni ostative alla vendita degli immobili periziati;

AVVISA

tramite il portale internet del gestore della vendita Aste Giudiziarie in Linea S.P.A. – www.astegiudiziarie.it – www.astetelematiche.it, il giorno 8 gennaio 2025, ore 15,00 avrà inizio, con l'esame delle offerte telematiche, la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

DI BENI IMMOBILI

LOTTO 1 – Diritti pari all'intero della piena proprietà su Porzione di Opificio Industriale/Artigianale, due appartamenti, posto macchina, lastrico solare ed Impianto fotovoltaico sito nel Comune di Corropoli, distinto nel **N.C.E.U. al Fog. 14 – Part. 423** e precisamente:

- Sub. 22 – Cat. D/7 – R. €. 4.132,40;
- Sub. 23 – Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 15 vani – S.c. 298/289 m² – R. €. 929,62;
- Sub. 24 – Cat. C/6 – Cl. 2 – Cons. 95 m² – S.c. 111 m² – R. €. 103,03;
- Sub. 29 – Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 14,5 vani – S.c. 314/303 m² – R. €. 898,64;
- Sub. 30 – Cat. D/1 – R. €. 278,30;
- Sub. 31 – Cat. F/5 – Cons. 215 m²;
- Sub. 25 – B.C.N.C. – Vano ascensore e scala di accesso – in quota
- Sub. 26 – B.C.N.C. – Vano scala - in quota
- Sub. 27 – B.C.N.C. – Area esterna – in quota

N.C.E.U. al Fog. 14 – Part. 697 – Terreno.

Il complesso immobiliare necessita di Regolarizzazione Urbanistica presso il Comune di Corropoli e presso Agenzia delle Entrate [Sanatoria, variazione catastale, etc...].

VALORE DI PERIZIA € 576.710,00 (euro cinquecentosettantaseimilasettecentodieci/00);

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N.1, €. 432.500,00 (euro quattrocentotrentaduemilacinquecento/00);

OFFERTA MINIMA per la partecipazione all'asta euro 324.400,00 (euro trecentoventiquattromilaquattrocento/00);

Rilancio minimo: Euro 5.000,00 (cinquemila/00).

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato, si presenta in condizioni discrete con carenza di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE, occupato.

LOTTO 2 - Diritti pari all'intero della piena proprietà su Porzione di Opificio Industriale/Artigianale sito nel Comune di Corropoli, distinto nel **N.C.E.U. al Fog. 14 – Part. 423** e precisamente:

- Sub. 20 – Cat. D/7 – R. €. 1.171,50.

- Sub. 27 – B.C.N.C. – Area esterna – in quota

Il complesso immobiliare necessita di Regolarizzazione Urbanistica presso il Comune di Corropoli e presso Agenzia delle Entrate [Sanatoria, variazione catastale, etc...].

VALORE DI PERIZIA €. 88.750,00 (euro ottantottomilasettecentocinquanta/00);

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N.2, €. 66.600,00 (euro sessantaseimilaseicento/00);

OFFERTA MINIMA per la partecipazione all' asta euro 50.000,00 (euro cinquantamila/00);

Rilancio minimo: euro 2.000,00 (duemila/00)

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in condizioni discrete con carenza di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE, occupato.

LOTTO 3 - Diritti pari all'intero della piena proprietà su Porzione di Opificio Industriale/Artigianale sito nel Comune di Corropoli, distinto nel **N.C.E.U. al Fog. 14 – Part. 423** e precisamente:

- Sub. 21 – Cat. D/7 – R. €. 3.440,90.

- Sub. 27 – B.C.N.C. – Area esterna – in quota

Il complesso immobiliare necessita di Regolarizzazione Urbanistica presso il Comune di Corropoli e presso Agenzia delle Entrate [Sanatoria, variazione catastale, etc...].

VALORE DI PERIZIA €. 226.700,00 (euro duecentoventiseimilasettecento/00)

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N. 3, €. 170.000,00 (euro centosettantamila/00);

OFFERTA MINIMA per la partecipazione all'asta euro 127.500,00 (euro centoventisettemilacinquecento/00);

Rilancio minimo: euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00).

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in condizioni discrete con carenza di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE, occupato.

LOTTO 4 (Lotti 4-5-6-7-8-9 perizia CTU)

- Diritti pari all'intero della piena proprietà su Porzione di Opificio Industriale/Artigianale sito nel Comune di Corropoli, distinto nel **N.C.E.U. al Fog. 14 – Part. 423** e precisamente:

- Sub. 17 – Cat. D/1 – R. €. 2.550,00;
- Sub. 27 – B.C.N.C. – Area esterna – in quota ,
- Sub. 28 – B.C.N.C. – Area esterna – in quota ;

Il complesso immobiliare necessita di Regolarizzazione Urbanistica presso il Comune di Corropoli e presso Agenzia delle Entrate [Sanatoria, variazione catastale, etc...].

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in condizioni discrete con carenza di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE, occupato

- Diritti pari all'intero della piena proprietà su Porzione di Opificio Industriale/Artigianale sito nel Comune di Corropoli, distinto nel **N.C.E.U. al Fog. 14 – Part. 423** e precisamente:

- Sub. 18 – Cat. D/1 – R. €. 2.550,00;
- Sub. 27 – B.C.N.C. – Area esterna – in quota
- Sub. 28 – B.C.N.C. – Area esterna – in quota

Il complesso immobiliare necessita di Regolarizzazione Urbanistica presso il Comune di Corropoli e presso Agenzia delle Entrate [Sanatoria, variazione catastale, etc...].

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in condizioni discrete con carenza di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE, libero.

- Diritti pari all'intero della piena proprietà su Porzione di Opificio Industriale/Artigianale sito nel Comune di Corropoli, distinto nel **N.C.E.U. al Fog. 14 – Part. 423** e precisamente:

- Sub. 19 – Cat. D/1 – R. €. 2.550,00;
- Sub. 27 – B.C.N.C. – Area esterna – in quota
- Sub. 28 – B.C.N.C. – Area esterna – in quota

Il complesso immobiliare necessita di Regolarizzazione Urbanistica presso il Comune di Corropoli e presso Agenzia delle Entrate [Sanatoria, variazione catastale, etc...].

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato, si presenta in condizioni discrete con carenza di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE, libero.

- Diritti pari all'intero della piena proprietà su Porzione di Opificio Industriale/Artigianale sito nel Comune di Corropoli, distinto nel **N.C.E.U. al Fog. 14 – Part. 423** e precisamente:

- Sub. 8 – Cat. D/7 – R. €. 2.608,00;
- Sub. 27 – B.C.N.C. – Area esterna – in quota

- Sub. 5 – B.C.N.C. – Vano scala – uscita di emergenza – in quota

il complesso immobiliare necessita di Regolarizzazione Urbanistica presso il Comune di Corropoli e presso Agenzia delle Entrate [Sanatoria, variazione catastale, etc...].

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in condizioni discrete con carenza di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE, occupato.

- Diritti pari all'intero della piena proprietà su Porzione di Opificio Industriale/Artigianale sito nel Comune di Corropoli, distinto nel N.C.E.U. al Fog. 14 – Part. 423 e precisamente:

- Sub. 9 – Cat. D/7 - R. €. 3.606,00

- Sub. 27 – B.C.N.C. – Area esterna – in quota

- Sub. 5 – B.C.N.C. – Vano scala – uscita di emergenza – in quota

il complesso immobiliare necessita di Regolarizzazione Urbanistica presso il Comune di Corropoli e presso Agenzia delle Entrate [Sanatoria, variazione catastale, etc...].

Il fabbricato si presenta in condizioni discrete con carenza di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE, occupato.

- Diritti pari alla proprietà per l'area su cui insiste impianto fotovoltaico, sito nel Comune di Corropoli, distinto nel N.C.E.U. al Fog. 14 – Part. 423 e precisamente:

- Sub. 16 – Cat. D/1 – R. €. 3.510,00.

- Sub. 27 – B.C.N.C. – Area esterna – in quota

STATO CONSERVATIVO

L'area si presenta in condizioni discrete con carenza di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE, occupato.

VALORE DI PERIZIA €. 745.408,50 (euro settecentoquarantacinquemilaquattrocento-otto/50);

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N. 4, euro 559.100,00 (euro cinquecentocinquantanovemilacento/00);

OFFERTA MINIMA per la partecipazione all'asta euro 419.600,00 (euro quattrocentodiciannovemilaseicento/00);

Rilancio minimo: euro 5.000,00 (cinquemila/00).

LOTTO 5 (Lotto 10 perizia CTU) - Diritti pari all'intero della piena proprietà su Appezamento di Terreno con antenna sito nel Comune di Corropoli distinto al N.C.T. al Foglio 14 P.IIa 698 – Vigneto - Cl. 2 - mq 49,00 – R.D. €. 0,47 - R.A. € 0,30;

VALORE DI PERIZIA €. 64.000,00 (euro centoottominacinquecentonove/50);

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N.10, €. 54.400,00 (euro cinquantaquattromilaquattrocento/00);

OFFERTA MINIMA per la partecipazione all' asta euro 40.800,00 (euro quarantamilaottocento/00);

Rilancio minimo: euro 1.500,00 (millecinquecento/00).

STATO CONSERVATIVO

L'area si presenta in condizioni discrete con carenza di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE, occupato.

LOTTO 6 (lotto 11 perizia CTU)- Diritti pari all'intero della piena proprietà su Appezamento di Terreno
sito nel Comune di Corropoli distinto al N.C.T. al Foglio 14 P.IIa 697 – Vigneto - Cl. 2 - mq 1.910,00 – R.D.
€ 18,16 - R.A. € 11,78;

VALORE DI PERIZIA: euro 79.600,00 (euro settantanovemilaseicento/00)

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N.11, € 59.700,00 (euro cinquantanovemilasettecento/00);

OFFERTA MINIMA per la partecipazione all'asta euro 44.800,00 (euro quarantaquattromilaottocento/00);

Rilancio minimo: euro 1.500,00 (millecinquecento/00).

L'area si presenta in condizioni discrete con carenza di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE, occupato.

Per le caratteristiche di tutti gli immobili, le eventuali difformità, le formalità gravanti e quant'altro si fa riferimento alla Consulenza Tecnica del CTU Dott. Geom. Gabriele Di natale il cui intero contenuto è parte integrante del presente bando.

VISITE AGLI IMMOBILI

Il Curatore assicura a tutti gli interessati all'acquisto, tramite delega conferita al Dott. Geom. Gabriele Di Natale, la possibilità di visitare l'immobile in vendita entro 10 giorni dalla relativa richiesta da effettuarsi mezzo: pec: gabriele.dinatale@geopec.it; email: info@studiodinatale.it appuntamento telefonico 0861/817037, salvo cause ostative dovute alla sicurezza per la salute o altre comprovate ragioni.

DISCIPLINA VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

1) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro le ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato dal Curatore per il loro esame alle condizioni stabilite nel "Regolamento tecnico per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche" (www.astetelematiche.it/contenuti/partecipazione);
- ai sensi dell'art.571 c.p.c. si stabilisce che ammessi a presentare le offerte telematiche (tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore) sono esclusivamente l'offerente (o uno degli offerenti o il legale rappresentante della società offerente) oppure il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, anche a norma dell'art.579 ultimo comma, onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica. 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 dagli

artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, 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'art. 13, comma

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**

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 minorenni, 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 concorsuale del Tribunale di Teramo;

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta;

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale); 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;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

g) gli indirizzi previsti agli artt. 4 o 5, D.M. n°32/2015 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), 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;
- dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima.

4) MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Esclusivamente con bonifico intestato sul conto corrente intestato a Tribunale di Teramo fallimento n. 27-2020 acceso presso la Banca BdM – sede di Teramo, IBAN: IT13N0542415300000001001542 con causale "Asta"; la cauzione dovrà essere versata almeno 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% del prezzo base 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, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non esecutati, il giorno e l'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; i professionisti delegati, referenti della procedura, verificata la regolarità delle offerte, daranno inizio alle operazioni di vendita; 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 sino alle ore 15 del giorno successivo; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'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 non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dai professionisti delegati referenti della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, i professionisti delegati referenti della procedura disporranno la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; 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.

Qualora venga presentata una sola offerta, la stessa è senz'altro accolta ove sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Curatore può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con un nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c. (cfr. art.572 c.p.c.).

7) TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) 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 il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato 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.

9) ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

(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 entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);

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 terzo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice delegato 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. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dai curatori successivamente all'aggiudicazione. 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 decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Le formalità pubblicitarie previste a cura del Curatore sono le seguenti:

- a. la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove siano 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, anche quale fornitore dei servizi del sito istituzionale del Tribunale di Teramo 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, 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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- 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 l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che, qualora l'aggiudicatario non li esenti, i custodi procederanno alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.
- f) 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.

Teramo,

il Curatore

Dott. Angiolino Di Francesco

Il sottoscritto Curatore tutto quanto premesso, a norma dell'art. 104-ter co.1 L.F.,

chiede

alla S.V. Illustrissima,

- a) di approvare il presente programma di liquidazione ex art.41 co.4 L.F. in sostituzione del comitato dei creditori non costituitosi;
- b) di autorizzarne l'esecuzione degli atti ad esso conformi, compreso l'avviso di vendita, ex art.104ter co.9 L.F..

Con perfetta Osservanza

Teramo, 9 ottobre 2024

Il Curatore

Dott. Angiolino Di Francesco

Allegato:

Perizia immobili del 19.9.2024

Manifestazione d'interesse società Lunatika srl con allegato bonifico cauzione versata.