

Tribunale di Pescara
Fallimento: n. 56 / 2021 R.F.
Giudice Delegato: dott. Domenica Capezzerà
Curatore: avv. Antonello De Rosa

AVVISO di VENDITA IMMOBILI
tramite
PROCEDURA COMPETITIVA SENZA INCANTO con GARA ASINCRONA

“Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.”, in qualità di soggetto specializzato ai sensi dell’art.107 L.F. nell’organizzazione e nella gestione di aste competitive telematiche e tradizionali, è incaricata dalla procedura della vendita dei beni immobili della stessa,

premesse che

- il Tribunale di Pescara con sentenza del 22 luglio 2021 ha dichiarato il fallimento n. 56/2021;
- in esecuzione del programma di liquidazione è necessario porre in vendita i beni immobili della procedura e, nell’ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, la procedura intende procedere ad un’asta competitiva con modalità telematica, avente ad oggetto la vendita dei beni infra meglio individuati.

Quanto sopra premesso, la società “Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.”

AVVISA

che il **giorno 16/04/2025 alle ore 10:00** procederà alla vendita competitiva telematica, con la modalità asincrona, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili; ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni stabilite nel “Regolamento tecnico per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche competitive” (in seguito “Regolamento”) e di quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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. 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.

Gli immobili posti in vendita sono meglio descritti nelle relazioni peritali redatte dall’ing. Leandra D’Angelo (Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pescara), consultabili presso lo studio del curatore fallimentare o sui siti www.tribunale.pescara.it – www.astegiudiziarie.it – portalevenditepubbliche.giustizia.it

1. individuazione degli immobili in vendita (suddivisi in lotti) e della relativa “base di offerta”.

“LOTTO N.5”

in Comune di **Spoltore (PE)**, alla frazione **Santa Teresa**, via **Nora** : intera piena proprietà di **posto-auto scoperto** facente parte del complesso immobiliare (composto da 1 locale commerciale, 10 unità abitative, 9 garage, 3 cantine e 6 posti-auto scoperti) denominato “Residence Partenza”. Il posto auto è stato realizzato

nel piazzale al piano seminterrato del fabbricato, ad una quota più bassa rispetto al piano strada; è posto in corrispondenza dell'area di manovra prospiciente i garage. La pavimentazione è in betonelle di cemento ed il bene posto in vendita è individuato con segnaletica orizzontale di colore bianco.

identificazione catastale: Catasto Fabbricati, **Foglio 33, Particella 1209, sub.49**, cat.C/6, cl.1, consistenza mq.13, rendita €. 17,46 (via Nora n.snc – piano S1).

destinazione urbanistica e regolarità edilizia : “Nel Piano Regolatore del Comune di Spoltore i beni ricadono nella Zona B1: Zona residenziale di completamento e delle N.T.A. art. 18 c.4 sett. B1. Zone Residenziali - vigenti del Comune di Spoltore (...) L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile”.

(valore di stima euro 4.940,00)

prezzo base d'asta : euro 2.084,06

offerta minima (75% del prezzo base d'asta) : euro 1.563,04

rilancio minimo di gara : euro 500,00

disponibilità del bene : il bene risulta attualmente libero.

regime fiscale : la vendita dell'immobile è esente da IVA ex art.10 comma 1 n.8 bis DPR 633/72.

“LOTTO N.6”

in Comune di **Spoltore (PE)**, alla frazione **Santa Teresa**, via **Nora** : intera piena proprietà di locale deposito facente parte del complesso immobiliare (composto da 1 locale commerciale, 10 unità abitative, 9 garage, 3 cantine e 6 posti-auto scoperti) denominato “Residence Partenza”. L'immobile, posto al piano seminterrato del fabbricato, ha due accessi: dall'ingresso principale del condominio, utilizzando le scale interne condominiali e attraverso il cancello carrabile che porta ai garage e posti-auto scoperti, dove è presente un secondo portone di accesso ai locali cantine.

Il locale ha un corpo centrale con una finestra alta, a due ante, con telaio in alluminio e soglia in pietra; ed una piccolo ripostiglio vicino la porta; attualmente risultano intonacati il soffitto ed una parete, mentre la restante parte è stata lasciata al grezzo, dove si vedono le tramezzature in mattoni forati da 8 cm che dividono l'ambiente con il locale bagno.

Nel vano destinato a bagno, sempre al grezzo, è stato predisposto l'impianto elettrico ed idrico con la sola posa in opera delle tubazioni in plastica corrugata e della cassetta, senza infilaggio dei cavi elettrici. Anche nel bagno è presente una finestra alta con telaio in alluminio a due ante e soglia in pietra. E' presente il portoncino blindato d'ingresso senza rivestimento in legno di rifinitura. Inoltre non vi è la pavimentazione, ma solo il massetto in cemento.

identificazione catastale: Catasto Fabbricati, **Foglio 33, Particella 1209, sub.41**, cat.C/2, cl.2, consistenza mq.28, rendita €. 69,41 (via Nora n.snc – piano S1).

destinazione urbanistica e regolarità edilizia : “Nel Piano Regolatore del Comune di Spoltore i beni ricadono nella Zona B1: Zona residenziale di completamento e delle N.T.A. art. 18 c.4 sett. B1. Zone Residenziali - vigenti del Comune di Spoltore (...) L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile”.

(valore di stima euro 22.400,00)

prezzo base d'asta : euro 9.450,00

offerta minima (75% del prezzo base d'asta) : euro 7.087,50

rilancio minimo di gara : euro 500,00

disponibilità del bene : il bene risulta attualmente libero.

regime fiscale : la vendita dell'immobile è esente da IVA ex art.10 comma 1 n.8 bis DPR 633/72.

2. condizioni e termini di partecipazione alla procedura competitiva di vendita.

Le offerte saranno soggette ai seguenti condizioni, termini e modalità.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, secondo le modalità indicate nel presente avviso e nel regolamento tecnico, **entro le ore 12:00 del 15/04/2025 (giorno antecedente quello della udienza di vendita).**

L'offerta potrà essere effettuata, oltre che personalmente da persona fisica o da persona giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei necessari poteri, anche a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile per persona da nominare ai sensi dell'art.583 cpc.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

a. Condizioni di ammissibilità formale.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà produrre la certificazione di avvenuta richiesta all'Agenzia delle Entrate del codice fiscale); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179 del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è cittadino di uno Stato per il quale non sussiste la condizione di reciprocità, sarà necessario presentare il permesso di soggiorno in corso di validità;
- l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti di quanto indicato nel presente avviso);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indicazione della data e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica al quale trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere **allegati:**

- copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto indicato nel presente avviso dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- una **marca da bollo da euro 16,00 apposta direttamente sull'offerta di acquisto** (si precisa che il relativo mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta, ma determinerà l'avvio delle

- procedure per il recupero coattivo del relativo importo);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo;
 - se il **sogetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d’identità in corso di validità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo);
 - se l’offerta è formulata per conto di **sogetto minorene**, copia del documento d’identità e del codice fiscale del minore stesso e del sogetto che sottoscrive l’offerta, entrambi in corso di validità, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - se l’offerta è formulata per conto di **sogetto interdetto, inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno**, copia del documento d’identità e del codice fiscale di quest’ultimo e del sogetto che sottoscrive l’offerta, entrambi in corso di validità; nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell’autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - se l’offerta è formulata per conto di **società o persona giuridica**, copia del documento di identità e del codice fiscale in corso di validità, nonché copia del documento da cui risultino i poteri del sogetto che sottoscrive l’offerta (a titolo esemplificativo, procura speciale, verbale del C.d.A., visura camerale aggiornata a 20 giorni precedenti la formulazione dell’offerta, salvo che nelle more siano intervenute variazioni);
 - se l’offerta è formulata da **più persone**, copia della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti in favore del sogetto che sottoscrive l’offerta;
 - se l’offerta è formulata da **più sogetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI)**, copia dell’atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;
 - se l’offerta è formulata da cittadino di uno Stato per il quale **non sussiste la condizione di reciprocità**, sarà necessario presentare il permesso di soggiorno in corso di validità;
 - se l’offerta è presentata in forza di una **procura speciale**, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell’art.583 c.p.c.).

b. Versamento anticipato della cauzione.

L’offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del sogetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea Spa, recante codice IBAN - IT 47 D 03268 22300 052849400442; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell’aggiudicatario ex art.587 c.p.c.

Il bonifico, con causale “RG 56/2021 PESCARA LOTTO N. _____, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica non venga riscontrato l’accredito delle somme sul conto corrente intestato al sogetto specializzato, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile.

c. Aggiudicazione

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica, sopra indicati.

Nell’ipotesi di presentazione di **unica offerta valida** si precisa che, nel caso di mancata connessione dell’unico offerente, l’aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell’ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti, con la modalità asincrona, sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la

gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse. Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 2 (due) giorni, dal 16/04/2025 al 18/04/2025; e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **soggetto specializzato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione ovvero al termine della gara, in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai non aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Offerte migliorative

L'aggiudicazione sarà, comunque, provvisoria in quanto, ai sensi dell'art.107 L.F., il curatore si riserva la possibilità di sospendere la vendita se entro **10 (dieci) giorni** dalla aggiudicazione dovesse pervenire offerta di acquisto irrevocabile e migliorativa non inferiore al dieci per cento rispetto al prezzo di aggiudicazione, accompagnata da cauzione per un importo pari al venti per cento del prezzo offerto. In tal caso verrà fissata una nuova gara, alla quale potranno partecipare l'aggiudicatario provvisorio e l'offerente o gli offerenti che avranno presentato l'offerta in aumento entro i dieci giorni dalla aggiudicazione provvisoria. All'esito della gara l'aggiudicazione sarà effettuata al maggior offerente. Se la gara dovesse andare deserta, gli offerenti in aumento perderanno la cauzione e resterà valida la precedente aggiudicazione.

Le **offerte migliorative d'acquisto** dovranno essere inoltrate alla curatela a mezzo pec al seguente indirizzo: f56.2021pecscara@pecfallimenti.it.

d. Termini di pagamento del prezzo

Il termine per il versamento del saldo prezzo e del compenso della società incaricata è di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione.

Il versamento dovrà avvenire sul conto corrente del soggetto incaricato Aste Giudiziarie Inlinea Spa, recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442, specificando nella causale del bonifico **“RG 56/2021 PESCARA LOTTO N. _____, saldo prezzo e compenso”**.

Qualora, per il pagamento saldo del prezzo di aggiudicazione l'offerente intenda avvalersi di **mutuo ipotecario** detta circostanza dovrà essere tempestivamente comunicata al soggetto specializzato.

Il residuo del prezzo di aggiudicazione ed il compenso spettante al soggetto specializzato devono essere versati nel termine perentorio sopra specificato, pena la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente confisca della cauzione, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.

Si precisa che gli **onorari d'asta**, spettanti alla società incaricata delle operazioni di vendita, sono posti interamente a carico dell'acquirente ed il relativo ammontare sarà determinato, secondo gli scaglioni di valore indicati nell'allegato "Onorari d'asta".

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che Aste Giudiziarie Inlinea Spa non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del Complesso di beni all'acquirente definitivo".

Ai sensi dell'art.108 L.F. il Giudice Delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107, può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, con la sola eccezione dei "gravami non cancellabili" eventualmente indicati nella perizia e nell'avviso.

e. Trasferimento di proprietà.

Depositato il saldo prezzo di aggiudicazione entro i termini perentori precisamente indicati nel presente avviso, il trasferimento della proprietà verrà effettuato mediante rogito agli atti del Notaio Giovanni Di Pierdomenico di Pescara, con relative spese a carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile, quelle relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi notarili oltre IVA se dovuta.

PUBBLICITÀ

A cura del soggetto specializzato:

- il presente avviso, omesso il nominativo della società in fallimento e di eventuali terzi, dovrà essere inserito sul sito internet www.astegiudiziarie.it – www.astetelematiche.it – e sui siti Idealista.it, Casa.it, Bakeca.it e Subito.it unitamente al suo estratto ed alla relazione peritale.

VARIE

I termini indicati nel presente avviso a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Aste Giudiziarie Inlinea Spa, si riserva di sospendere l'attività di vendita su espressa autorizzazione degli organi della procedura.

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno contattare la società incaricata Aste Giudiziarie Inlinea Spa al n. 0586 20141 e-mail vendite@astegiudiziarie.it.

Si fa presente che presso il Tribunale di Pescara (Stanza n.319 Terzo Piano Blocco C) è presente uno sportello di assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche (tel. 085 4503527) aperto il lunedì dalle ore 10:00 alle ore 13:00 e il venerdì dalle ore 10:00 alle ore 13:00

Per assistenza tecnica durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione,

è inoltre possibile ricevere supporto, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/201480
- email: vendite@astegiudiziarie.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Livorno, addì 29/01/2025

“Aste Giudiziarie Inlinea SpA”