



TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

Procedimento n. 4/2023, R. Fall.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Tribunale di Chieti, verificati i presupposti soggettivi e oggettivi, con sentenza n. 7/2023 pubblicata il 02/03/2023, ha dichiarato il fallimento rubricato al n. 4/2023 (Sodifarm Group S. r. l.) ed ha nominato il dott. Marcello Cozzolino all'ufficio di Giudice delegato e il sottoscritto Luca Di Iorio, dottore commercialista e revisore legale in Chieti, curatore fallimentare.

Il sottoscritto dott. Luca Di Iorio, con studio in 66100 Chieti, via Gennaro Ravizza n. 84, curatore del fallimento in intestazione (domicilio digitale: f4.2023chieti@pecfallimenti.it), in esecuzione del programma di liquidazione vigente,

AVVISA

che **il giorno 01/04/2025, alle ore 10,00**, sul portale delle vendite pubbliche di seguito indicato, **si procederà** ai sensi dell'art. 170, II c., L. Fall., e, in quanto compatibili, delle disposizioni del codice di procedura civile (art. 570 e s.s., c. p. c., e art. 24, D.M. n. 32/2015), **alla vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona, al miglior offerente, di diritti immobiliari siti:**

- **in San Giovanni Teatino CH Loc. Sambuceto, un lotto contraddistinto dal codice SGT;**
- **in Pescara, Centro Città, un lotto contraddistinto dal codici PE3;**

che sono di proprietà del fallimento, **raccolti nei n. 2 lotti descritti nel presente regolamento di vendita.**

Per una più accurata e corretta descrizione di tutti i lotti in vendita, del loro stato, delle certificazioni, delle conformità edilizie, dei gravami e delle iscrizioni si fa rinvio alla relazione di perizia e agli allegati ad essa che sono consultabili sui siti internet www.astalegale.net - www.tribunale.chieti.giustizia.it e <https://pvp.giustizia.it>.



SOMMARIO

Descrizione sintetica dei lotti in vendita.....	2
Stato occupativo.....	2
Descrizione dettagliata dei singoli lotti.....	3
CONDIZIONI DI VENDITA.....	7
MODALITÀ DI VENDITA.....	9
1.COME PARTECIPARE E LA DOMANDA.....	9
2.PRECISAZIONI.....	10
3.VERSAMENTO DELLA CAUZIONE.....	11
4.OFFERTE.....	11
5.ESAME OFFERTE E GARA.....	12
6.VERSAMENTO DEL PREZZO, ROGITO, TRASFERIMENTO E INFORMAZIONI VARIE	12

Descrizione sintetica dei lotti in vendita		
cod lotto	Descrizione	stima
PE3	PE3 AUTORIMESSA, IN PESCARA VIA GENOVA 45 , piano seminterrato; della superficie catastale di mq. 50; Fg. 21 part. 400, sub. 22	134.000
SGT	SGT1 CAPANNONE INDUSTRIALE IN SAN GIOVANNI TEATINO, LOCALITA' SAMBUCETO Via Adige n° 5, piani T, 1, 2; della superficie complessiva di mq. 2080, di cui mq. 820 coperta, oltre ampia area scoperta recintata; in catasto fg. 9, part 312, sub 2 e sub. 3.	1.367.000

Formazione prezzo e rilancio singoli lotti:

cod lotto	stima	esperimento	ribassi	ribasso su prezzo precedente	Prezzo (*)	offerta minima (*)	rilancio
PE3	134.000	2	1	-33.500,00	100.500,00	75.375,00	2.000,00
SGT	1.367.000	2	1	-341.750,00	1.025.250,00	768.937,50	5.000,00

Nota (*): oltre imposte di legge.

Stato occupativo		
cod lotto	uso	stato
PE3	garage	Libero (liberato nel nov. 2024 in esecuzione del corrispondente ordine GD del 06/04/2024, confermato con decreto Tribunale di Chieti 09/07/2024)
SGT	opificio	Occupato senza titolo. A seguito dell'ordine di liberazione GD del 22/05/2024, confermato con decreto Tribunale di Chieti del 27/07/2024, l'occupante ha assunto l'impegno a liberare l'immobile da cose e persone entro 90 gg dalla aggiudicazione



Descrizione dettagliata dei singoli lotti

lotto	valore stima	sommatoria descrizione
PE3	134.000	PE3 AUTORIMESSA, in Pescara Via Genova 45, piano seminterrato; della superficie catastale di mq. 50; Fg. 21 part. 400, sub. 22

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: In catasto fabbricati l'u.i.u. e' riportata al fg. Fg. 21 Part. 400 Sub. 22 zona cens. 1, categoria C/6 classe 9, consistenza mq. 41, superficie catastale mq 50, rendita € 311,27.

BREVE DESCRIZIONE: Locale autorimessa, sito in Pescara, Via Genova n° 45, posto al piano seminterrato di una palazzina articolata su 5 livelli (di cui uno seminterrato) a confine con sub. 32 (BCNC spazio di manovra), sub. 28 (autorimessa propr. altra ditta), distacco su via Genova, sub. 23 (locale garage propr. altra ditta), salvo altri; Allo spazio di manovra interno, si accede da uno spazio esterno confinante con la via Genova dotato di cancello automatizzato (sub. 33 area urbana). N.B. Il sub. 33 risulta tutt'ora intestato alla Soc. Immobiliare Genova SaS di D'Arcangelo e Liguori

CONDIMINIO / LAVORI: L'amministratore ha rilasciato documento trasmesso a mezzo mail, dal quale risulta l'importo delle spese condominiali pregresse (€ 180,12) che restano in capo all'aggiudicatario e ha inoltre asserito che il condominio ha incaricato l'Arch. Malatesta per eseguire un computo metrico estimativo per lavori di manutenzione straordinaria della facciata, senza precisare l'impegno di spesa

RESTRIZIONI IPOTECARIE: Dovranno essere eseguite le "restizioni" proporzionali, alla seguenti formalita':

- r.p. 2592/2009 (cfr. all. 8) Ipoteca di € 1.000.000,00 a favore della Banca dell'Adriatico a garanzia di mutuo di € 500.000,00, accesa con atto a rogito notar G. De Matteis del 24/06/2009 rep. 60523; N.B. Trattasi di mutuo con ammortamento in sette anni; non e' annotata la cancellazione

1. Annotazione 2435 del 11/10/21 (restrizione di beni)

2. Annotazione 223 del 18/01/2023 (restrizione beni)

- r.p. 1894/2014 (cfr. all. 9) Ipoteca di € 1.200.000,00 a favore della Banca dell'Adriatico SpA, a garanzia di mutuo fondiario di € 600.000,00 accesa con atto a rogito notar G. De Matteis del 18/12/2014, rep. 68301;

1. Annotazione 2436 del 11/10/21 (restrizione di beni)

2. Annotazione 224 del 18/01/2023 (restrizione beni)

- r.p. 727/2016 (cfr. all. 10) Ipoteca Giudiziale di € 500.000,00 accesa in data 20/04/2016, a favore della BCC di Cappelle sul Tavo, derivante da Decreto Ingiuntivo di € 350.796,98 del 10/03/2016 n° 818;

1. Annotazione 2437 del 11/10/21 (restrizione di beni)

2. Annotazione 225 del 18/01/2023 (restrizione beni)

- r.p. 1635/2016 (cfr. all. 11) Ipoteca Giudiziale di € 390.000,00, accesa in data 03/08/2016, a favore di UNIPOL SpA, derivante da Decreto Ingiuntivo di € 294.231,13 n° 2568 del 26/07/2016.

1. Annotazione 2438 del 11/10/21 (restrizione di beni)

2. Annotazione 226 del 18/01/2023 (restrizione beni)



- r.p. 1698/2016 (cfr. all. 12) Ipoteca Giudiziale di € 400.000,00 accesa in data 10/08/2016 a favore della BANCA CARIM SpA derivante da decreto ingiuntivo di € 569.101,85 del 03/06/2016 n° 1057

1. Annotazione 2439 del 11/10/21 (restrizione di beni)
2. Annotazione 227 del 18/01/2023 (restrizione beni)

STATO OCCUPATIVO: L'appartamento è stato affittato dalla società alla Dott.ssa. [omissis] on scrittura privata autenticata il 26/02/2016 dall'Avv. Giovanni De Matteis, notaio in Chieti, rep 69406 racc 35010; registrato a Chieti Serie 1T N. 000834: un contratto di locazione ultranovennale (15 anni) rinnovabile alla scadenza con corrispettivo pagato anticipatamente per l'intero periodo della locazione.

Su istanza (26/03/2024) del curatore di emissione decreto di liberazione ai sensi dell'art. 560 cpc, in combinato disposto con l'art. 2923 cc, con Decreto (06/04/2024) il GD ha disposto la liberazione dell'immobile. Con Decreto (09/07/2024) il Tribunale di Chieti ha respinto il reclamo dell'affittuario al decreto di liberazione.

E' in corso l'esecuzione del decreto di liberazione.

Prezzo, oltre imposte di legge:

lotto	Prezzo	Offerta	Rilancio
Immobili	Base asta*	Minima*	minimo
PE3	100.500,00	75.375,00	2.000,00

Nota (*): oltre imposte di legge



lotto	valore stima	sommatoria descrizione
SGT	1.367.000	SGT Capannone industriale in San Giovanni Teatino, localita' Sambuceto Via Adige n° 5, piani T, 1, 2; della superficie complessiva di mq. 2080, di cui mq. 820 coperta; in catasto fg. 9, part 312, sub 2 e sub. 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: (1) - Comune di San Giovanni Teatino Fg. 9 Part. 312 sub. 2, categoria D/1, rendita € 9.955,74; (2) Comune di San Giovanni Teatino Fg. 9 Part. 312 sub. 3, categoria A/3, classe 1, Consistenza 6 vani, superficie catastale mq. 98, rendita € 387,34

BREVE DESCRIZIONE: Fabbricato industriale, sito in San Giovanni Teatino (CH) localita' Sambuceto, Via Adige n° 5, articolato su tre piani (terra, primo, secondo), attualmente destinato all'attività di deposito di prodotti farmaceutici e parafarmaceutici, con annesso appartamento per abitazione del custode, al piano secondo, della superficie coperta di mq. 820, insistente su un lotto della superficie complessiva tra coperto e scoperto di mq 2080, il tutto a confine con: Raccordo Autostradale Chieti Pescara, Part. 76 propr. Advance Elettrodiesel di Chiacchiaretta Dino & C. s.n.c., Part. 3513 strada privata, part. 68 propr. Fameccanica data s.p.a., salvo altri.

Lo stabile e' articolato su tre piani fuori terra, in ciascuno dei quali vi sono locali aventi diversa destinazione specifica, pur riconducibili tutti alla attivita' industriale.

Di seguito si elencano, per singolo piano, le aree a destinazione omogenea.

Piano terra costituito da quattro aree a destinazione specifica: area 1 costituita da hall di ingresso, reception-ufficio, locali di servizio; area 2 costituita da area lavorazione – produzione – laboratorio; area 3 costituita da locali di servizio (spogliatoi, bagni, docce, ripostigli), area 4 costituita da vano scala-ascensore.

Piano primo, costituito da tre aree a destinazione specifica: magazzino, uffici, vano scala e ascensore Piano secondo, costituito da quattro aree a destinazione specifica: appartamento custode, sala riunioni-conferenze, terrazzo scoperto a livello, vano scala e ascensore.

Il fabbricato e' costituito da una struttura portante (pilastri, travi, solai) e pannellatura di tamponamento del tipo "prefabbricato" in calcestruzzo armato. Le parti finestrate sono in alluminio anodizzato con vetro singolo. Le zone di lavorazione e magazzino sono pavimentate con "massetto industriale" levigato al quarzo. Le aree uffici, abitazione, sala riunioni sono pavimentate in gres porcellanato e controsoffittate e dotate di impianto di climatizzazione. La zona di produzione al piano terra, e' dotata di porte di ingresso carrabili, in acciaio coibentato. Tutti i piani, sono dotati di un ascensore montacarichi di portata kg 800, MONTACO.

Il terrazzo a livello e' pavimentato con piastrelle in cemento, posati su piedini in plastica (pavimento galleggiante).

Le pannellature di tamponamento sono rifinite in graniglia di marmo.

Le aree esterne, sono pavimentate in conglomerato bituminoso, dotate di recinzione perimetrale, con aiuola di oleandri sul fronte confinante con l'asse attrezzato.

Lo stato di conservazione globale e' buono.

CONDIMINIO / LAVORI: non presente



RESTRIZIONI IPOTECARIE: Dovranno essere eseguite le “restrizioni” proporzionali relative alle seguenti formalita’:

- r.p. 306/2017 (cfr. all.8) Ipoteca Giudiziale di € 400.000,00 iscritta in data 17/02/2017, a favore di BANCA CARIM – Cassa di risparmio di Rimini s.p.a., derivante da Decreto Ingiuntivo di € 569.101,85 del 03/06/2016 n° 1057 – in estensione alla ipoteca giudiziale iscritta in data 23/08/2016 r.p. 1793 (cfr. all.10/a), inerente immobili riportati al catasto terreni del comune di Miglianico;

- r.p. 40/2017 (cfr. all. 9) Ipoteca Giudiziale di € 650.000,00, iscritta in data 04/01/2017, a favore di INTESA SAN PAOLO SpA di Torino (TO), derivante da Decreto Ingiuntivo di € 509.063,27 n° 1252 del 19/12/2016;

- r.p. 1710/2016 (cfr. all. 10) Ipoteca giudiziale di € 390.000,00, iscritta in data 08/08/2016 a favore di UNIPOL BANCA SPA, sede di Bologna derivante da decreto ingiuntivo di € 294.231,13 del 26/07/2016 Repertorio n. 2568;

- r.p. 945/2016 (cfr. all. 11) Ipoteca Giudiziale di € 500.000,00 iscritta in data 10/05/2016 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO ABRUZZESE, sede di Cappelle sul Tavo (PE) derivante da decreto ingiuntivo di € 350.796,98 del 10/03/2016 n° 818;

- r.p. 75/2010 (cfr. all.12) Ipoteca Volontaria di € 3.400.000,00 accesa in data 15/01/2010, a favore della Banca dell’ Adriatico Spa, a garanzia di mutuo di € 1.700.000,00, accesa con atto a rogito notar De Matteis Giovanni del 14/01/2010 n° 61401.

STATO OCCUPATIVO: per parte importante locato alla Farmateam Distribution S. r. l., n. 02544410695 RI Chieti e c. f., scrittura privata autenticata il 15/11/2016 dall’Avv. Giovanni De Matteis, notaio in Chieti, rep 70108 racc 35559, registrato in pari data presso l’Agenzia delle Entrate di Chieti alla Serie 1T Numero 004273: un contratto di locazione ultranovennale (15 anni) rinnovabile alla scadenza con corrispettivo pagato anticipatamente per l'intero periodo della locazione.

Su istanza (21/05/2024) del curatore di emissione decreto di liberazione ai sensi dell’art. 560 cpc, in combinato disposto con l'art. 2923 cc, con Decreto (22/05/2024) il GD ha disposto la liberazione dell’immobile. Con Decreto (24/07/2024) il Tribunale di Chieti ha respinto il reclamo dell’affittuario al decreto di liberazione.

L’esecuzione del decreto di liberazione è stata sospesa in ragione dell’assunzione, tra altri, dei seguenti impegni da parte dell’Occupante:

- rinunciare incondizionatamente e definitivamente alle liti e a qualunque pretesa, attuale, o potenziale, comunque motivata, relative al rapporto intrattenuto.
- rilasciare, senza eccezioni di sorta, l’opificio libero da cose e persone entro n. 90 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione,
- di fissare in euro 500,00, oltre imposte, l’indennizzo per ciascun mese, o frazione, di occupazione, a partire dal mese di giugno 2024 e fino all’effettiva liberazione da cose e persone dell’immobile.



- f. di fissare, in aggiunta all'indennizzo per l'occupazione senza titolo, in euro 150,00 la penale che l'occupante dovrà corrispondere al proprietario dell'opificio per ogni giorno di ritardo nella consegna oltre il termine fissato di novanta giorni dalla comunicazione citata.

Prezzo, oltre imposte di legge:

lotto Immobili	Prezzo Base asta*	Offerta Minima*	Rilancio minimo
SGT	1.025.250,00	768.937,50	5.000,00

Nota (*): oltre imposte di legge

CONDIZIONI DI VENDITA

- Tutte le attività della vendita sono effettuate dal curatore, con l'impiego della piattaforma telematica di Astalegale.net spa (www.astalegale.net) per la vendita telematica asincrona. Ogni informazione diversa da quelle esposte nel presente regolamento di vendita, o negli allegati ad esso, potrà essere acquisita presso il curatore, con PEC all'indirizzo digitale del fallimento: **f4.2023chieti@pecfallimenti.it**.
- Il presente disciplinare di vendita non costituisce offerta al pubblico; gli organi della procedura si riservano, a loro insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di sospendere ovvero interrompere ovvero annullare la procedura di vendita competitiva, fino al momento del trasferimento. Esso, inoltre, non comporta per la procedura fallimentare e per i suoi organi alcun obbligo o impegno di alienazione, sino all'effettivo trasferimento; né comporta per gli offerenti e gli aggiudicatari, attuali o anche solo potenziali, alcun diritto, a qualsivoglia titolo (sospensione, interruzione o annullamento della vendita comprese) di danni, responsabilità, indennizzi etc.
- Qualora una o più clausole del disciplinare siano dichiarate, o da considerarsi, invalide e/o inefficaci le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.
- Grava su ciascun soggetto che presenti offerte l'onere di prendere alla preventiva ed accurata visione dei beni costituenti i lotti in vendita e di tutta la documentazione inerente.
- Le vendite forzate oggetto del presente disciplinare non sono soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potranno essere revocate per alcun motivo.
- L'acquisto avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con le relative pertinenze e servitù, accessori, ragioni ed azioni, asservimenti, servitù attive e passive, senza alcuna garanzia per vizi, mancanza di qualità e/o irregolarità urbanistiche, a corpo e non a misura, così che eventuali differenze di metratura, nonché vizi, mancanze di qualità o difformità che venissero a riscontrarsi nei diritti immobiliari oggetto di vendita non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo.
- Anche l'acquisto di attrezzature e impianti relativi agli immobili oggetto di vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano e indipendentemente dal loro funzionamento e/o dalla loro idoneità all'uso. L'esistenza di eventuali vizi per mancanza di funzionamento,



idoneità all'uso, qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli derivanti dalla disciplina in materia di ambiente, di sicurezza, etc – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcuno risarcimento indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. All'atto di trasferimento il Curatore non presterà la dichiarazione di conformità e non consegnerà alcuna documentazione tecnica per gli impianti stessi. Eventuali adeguamenti dei beni alle normative vigenti in ambito di prevenzione, sicurezza così come quelli riguardanti la tutela ecologica e ambientale in materia di igiene e sanità, e, in generale, eventuali adeguamenti alle normative vigenti sono a carico dell'acquirente, che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere, con esonero della procedura cedente da qualsiasi garanzia o onere al riguardo;

- h. L'aggiudicatario subentrerà nei diritti della società fallita proprietaria verso chiunque vantati e a qualunque titolo, con tutte le pertinenze, i vincoli ed i limiti che erano propri di quest'ultima.
- i. L'atto pubblico di vendita rimarrà valido ed efficace e nessuna pretesa potrà essere avanzata dall'acquirente nei confronti del Curatore e, più in generale, della Procedura Fallimentare, comunque titolata o motivata, in riferimento al valore, alla esistenza, consistenza e qualità dei diritti venduti e oggetto di trasferimento, ovvero in riferimento alla conformità degli stessi alle vigenti normative, anche in materia urbanistica e/o lavoro e/o ambientale e/o in materia di prevenzione e sicurezza e/o igiene e sanità e/o prodotti meccanici e di consumo; nonché, soprattutto con riferimento a beni, attrezzature e impianti, con riguardo al funzionamento, all'idoneità all'uso e/o ai danni che, per qualunque motivo, ne dovessero derivare a chiunque per il loro utilizzo. Ciò, per patto espresso e anche in ipotesi di vizi occulti o comunque di elementi e circostanze non evidenziati, o evidenziati non correttamente, negli atti messi a disposizione della Procedura Fallimentare.
- j. Sono a **carico dell'aggiudicatario** tutte le spese e le imposte comunque connesse al trasferimento dei diritti in vendita, comprese le spese notarili del rogito, che è da effettuarsi a spese dell'acquirente presso un notaio scelto dalla curatela, e quelle per l'assistenza tecnica necessaria alla definizione delle pratiche conseguenti alla vendita presso i pubblici uffici (es.: Conservatoria Immobiliare, Catasto), alle regolarizzazioni indicate, o comunque necessarie, e alla cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle ipoteche e di ogni altro gravame registrato nei pubblici registri immobiliari.
- k. Sono a **carico dell'aggiudicatario** gli oneri per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. ai sensi dell'art. 6 del D.L. 63/2013), se dovuto.
- l. La sottoscrizione dell'offerta, e in ogni caso la mera partecipazione alla gara, testimoniano la perfetta conoscenza, da parte degli offerenti e degli aggiudicatari, del presente disciplinare e delle perizie che l'assistono, nonché l'accettazione incondizionata dei termini e delle condizioni di vendita e degli obblighi relativi.
- m. Qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui all'art. 13 della L. 47/1985 (Suppl. ord. G.U. 181 del 2/8/85) potrà presentare domanda di concessione in sanatoria nei termini di legge e potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del T.U. 380/2001 e di cui all'art. 40, sesto comma, della L. 47/85.



- n. Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario potrà previa idonea dichiarazione, ai sensi dell'art. 41 TUB avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo stipulato dal debitore esecutato, accollandosi così in conto prezzo di aggiudicazione il residuo capitale del mutuo fondiario relativo all'immobile aggiudicato.
- o. Ove l'aggiudicatario intenda ricorrere a mutuo bancario per il versamento del saldo prezzo, dovrà presentare entro il termine massimo di 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva apposita istanza. Con le parti di provvederà a fissare il giorno nel quale eseguire le operazioni contestuali: del versamento del prezzo, del rogito e di stipula in forma definitiva davanti allo stesso notaio del contratto di mutuo, con concessione di garanzia ipotecaria di primo grado.
- p. Per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.
- q. Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alle vendite, anche con riferimento a più lotti, salvo a proporre domande distinte (e ad eseguire distinti versamenti della cauzione) per ciascuno di essi.
- r. Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro le **ore 10.00** di Lunedì **31/03/2025**, **esclusivamente in via telematica all'interno del portale: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>** seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso, e inviandole all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Si consiglia di versare almeno cinque giorni precedenti al termine di deposito dell'offerta a mezzo bonifico bancario la somma per la cauzione con le modalità infra indicate (si veda il paragrafo sulle modalità di partecipazione).

MODALITÀ DI VENDITA

1. COME PARTECIPARE E LA DOMANDA

Dovranno essere scrupolosamente seguite le indicazioni contenute nel Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) circa il deposito delle domande di partecipazione / offerta di acquisto.

Sul sito del Ministero della Giustizia è reperibile il manuale utente al seguente link: <https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.page?contentId=ACC567> La domanda va presentata in bollo di € 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia <https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pagopa.wp> e allegando l'apposita ricevuta.

Alla domanda andrà allegato nella busta telematica:

- a) copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura;
- b) pagamento **TELEMATICO** della marca da bollo pari ad auro 16,00;
- c) se l'offerta viene presentata per le persone fisiche: copia fotostatica di documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale, se l'offerente è coniugato in regime



di comunione legale, andranno allegati anche la fotocopia del documento di identità e il codice fiscale del coniuge;

- d) se l'offerta viene presentata per le persone giuridiche: copia del documento d'identità del legale rappresentante, copia del certificato CCIAA, o copia della visura camerale, aggiornate (a non più di 10 giorni), dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri del legale rappresentante.
- e) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- f) se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;
- g) il presentatore dovrà allegare sempre: copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale;
- h) l'offerente, laddove in possesso dei requisiti di legge per usufruire delle agevolazioni sulle imposte previste per la prima casa, dovrà inserire nella busta anche la dichiarazione sostitutiva attestante la sussistenza dei requisiti in bollo da € 16.00;
- i) è ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura ex art. 571 e 579 ultimo comma c.p.c., da allegare.
- j) Inoltre, nella domanda:
 - l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel circondario del Tribunale di Chieti; ovvero eleggere domicilio presso un indirizzo pec, anche non proprio, dove ricevere le comunicazioni;
 - l'offerente deve indicare espressamente il lotto e il prezzo per il quale egli formula l'offerta irrevocabile.
- k) dichiarazione firmata dall'offerente:
 - di aver preso visione della perizia
 - di voler usufruire dei benefici della prima casa in fase di registrazione
 - indicare se si è coniugati e il regime patrimoniale

2. PRECISAZIONI

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, come sopra specificato. L'offerente è quindi colui che formula l'offerta, mentre il presentatore è colui che compila, sottoscrive ed invia l'offerta. Pertanto:

- a) l'offerente che intenda partecipare personalmente (**quindi nel caso in cui offerente e presentatore coincidono**), dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite pec ordinaria, dovrà, quindi, munirsi di indirizzo pec e di firma digitale.
- b) se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (**quindi offerente e presentatore non**



coincidono), il presentatore ai sensi dell'art 571 c.p.c. potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine" ex art 12 comma 4° del D.M. N.32/15.

- c) Nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente:
- se uno degli offerenti provvede a firmare ed inviare telematicamente l'offerta, gli altri offerenti dovranno rilasciare procura speciale (redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine ex art 12 comma 4° del D.M. N.32/15) all'offerente presentatore ai sensi dell'art. 12 comma 5° del D.M. N.32/15;
 - se nessuno degli offerenti è in grado di firmare e trasmettere l'offerta, allora tutti gli offerenti dovranno rilasciare procura speciale (redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine ex art 12 comma 4° del D.M. N.32/15) ad un procuratore legale (avvocato) sempre ai sensi dell'art. 571 c.p.c..

3. VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

- a) Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica dovrà comprovare l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari al 20% del prezzo offerto e della somma di € 16,00 per la marca da bollo – se non versata telematicamente.
- b) Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario, **sul conto corrente intestato Fallimento Sodifarm Group srl, contraddistinto dall'IBAN IT93 S087 4715 5000 0000 0049 194 domiciliato presso la BCC Pratola Peligna (abi 0874), Filiale Chieti (cab 15500) conto 49194, specificando nella causale del bonifico: "Asta *** lotto ***" - versamento cauzione**. Nella descrizione del bonifico occorre indicare lo specifico lotto al quale è da riferire il versamento.
- c) La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
- d) In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico, dedotto il bollo dovuto per legge (€ 16,00), ed al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico.

4. OFFERTE

L'offerta non è efficace se non consente di individuare correttamente l'identità dell'acquirente, il lotto e/o il prezzo per cui è presentata offerta, se l'offerta è relativa a più di un lotto, se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se l'offerta è subordinata, in tutto in parte, a condizioni di qualsiasi genere, se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al 20% del prezzo da lui proposto, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, o nel caso in cui l'importo della cauzione, per qualsiasi causa, non risulti accreditato sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle buste.



5. ESAME OFFERTE E GARA

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura delle buste, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale <https://www.spazioaste.it> e risultare connessi secondo quanto previsto nello stesso.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno nel giorno **01/04/2025** a partire dalle ore **10.00**.

Il Professionista delegato, seguendo la progressione numerica dei lotti, esaminerà le buste e i documenti ivi contenuti nell'ordine di consegna e delibererà sulla convenienza dell'offerta.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile/terreno verrà aggiudicato all'unico offerente.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base, in misura non superiore ad un quarto l'immobile, questo verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. (ex art 572 c.p.c.).

In caso di parità di offerte, è preferita quella con termine di pagamento minore e, in subordine, a parità di termine di pagamento, quella presentata prima.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica ASINCRONA tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

La gara avrà inizio il giorno fissato per l'apertura delle buste e terminerà, dopo 3 giorni. Dunque, avrà **inizio il giorno 01/04/2025 indicativamente alle ore 10.00, dopo lo scrutinio delle offerte, e termine il giorno 04/04/2025 indicativamente alle ore 10.00, meglio 72 ore dopo l'avvio, salvo prolungamenti connessi ai rilanci.**

Le comunicazioni avverranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e SMS.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi **5 (cinque) minuti** prima della scadenza del termine, la scadenza verrà prolungata, automaticamente, di **5 (cinque) minuti** per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.

Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari e delle € 16.00 per la marca da bollo se versate non telematicamente.

6. VERSAMENTO DEL PREZZO, ROGITO, TRASFERIMENTO E INFORMAZIONI VARIE

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo



di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà, entro **90 giorni dall'aggiudicazione** a pena di decadenza, (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta), versare **in unica soluzione**, il saldo prezzo sul conto corrente indicato dal curatore (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) **più il 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo di fondo spese**. Questi verserà nello stesso modo, e nel termine di cinque giorni, eventuali maggiori spese richieste del curatore.

Il mancato versamento del saldo prezzo, del fondo spese e delle eventuali ulteriori spese nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà acquisita definitivamente dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del rogito notarile, che è da effettuarsi a spese dell'acquirente presso un notaio scelto dalla curatela, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

Con il rogito notarile verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche eventuali condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione. Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

Tutti coloro che intendano ottenere informazioni sull'immobile in vendita, compreso l'esame della relazione di perizia e dell'allegata documentazione, possono prenderne visione sui siti internet <https://pvp.giustizia.it> www.astalegale.net www.tribunale.chieti.giustizia.it.

Tutti coloro che intendano visionare il bene possono formulare la richiesta almeno tre giorni prima rispetto il giorno di visita, come in programma, esclusivamente mediante il PVP, sul sito internet <https://pvp.giustizia.it>, e utilizzando l'apposito tasto "Prenotazione visita immobile". **Le visite, se richieste, sono programmate per i giorni 14/02/2025, 07/03/2025 e 21/03/2025, a partire dalle ore 16.00.**

Il presente disciplinare di vendita è depositato nel fascicolo digitale intestato al procedimento rubricato dal Tribunale di Chieti al n. 4/2023 R. G. Fall..

Chieti, **29/01/2025**

Il Curatore

Luca Di Iorio, dottore commercialista, revisore legale

