

TRIBUNALE DI PESCARA

CONCORDATO PIENO LIQUIDATORIO OMOLOGATO

R.I.AB. - Rottami Industria Abruzzese S.r.l. di De Patre Domenico & C. - numero 22 – anno 2014.

Giudice Delegato: Dott.ssa Federica Colantonio

Commissario Giudiziale: Dott.ssa Annalisa Giannantonio – Liquidatore: Dott. Andrea Anchini

REGOLAMENTO DI LIQUIDAZIONE BENI IMMOBILI MEDIANTE PROCEDURE COMPETITIVE

Il liquidatore Andrea Anchini, dottore commercialista con studio in Pescara al Viale Leopoldo Muzii 55, nominato con decreto di omologazione nella camera di consiglio del 28 aprile 2016,

RENDE NOTO

che, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 182 L.F., è fissata per il giorno 29 aprile 2025, alle ore 17.00, la vendita dei beni immobili sotto riportati, secondo le modalità previste dagli articoli da 105 a 108-ter L.F., alle condizioni qui appresso indicate:

LOTTO N. 1:

Descrizione:

Complesso produttivo sito in Montesilvano (PE), alla Contrada Foreste, destinato al trattamento ed allo stoccaggio di metalli ed olii esausti, per una superficie catastale complessiva di mq 22.614, di cui aree coperte circa mq 4.530 ed aree scoperte di circa mq 18.084.

Il lotto è costituito, principalmente, da tre capannoni, di cui quelli segnati alle particelle 713 e 1234 nella piena disponibilità della Società concordataria, mentre quello segnato alla particella 1183 concesso in locazione a terzi.

I tre capannoni presentano caratteristiche costruttive diverse ma sono inseriti in un unico lotto, insieme con le aree ed accessori, in considerazione del fatto che le parti che lo compongono sono oggettivamente tra loro interconnesse.

Dati catastali:

Agenzia delle Entrate – Catasto di Fabbricati – Comune di Montesilvano:

Titolo	Ubicazione	Foglio	P.IIa	Sub	Classamento	Rendita
Proprietà 1/1	Montesilvano – Contrada Sant'Antonio - Piano T	13	713		Categoria D1 - zona 2	Euro 5.295,23
Proprietà 1/1	Montesilvano – Contrada Foresta - Piano T	13	1183		Categoria D1 – zona 2	Euro 6.500,00
Proprietà 1/1	Montesilvano – Contrada Foresta - Piano T - 1	13	1234	2	Categoria D1 – zona 2	Euro 4.245,28
Proprietà 1/1	Montesilvano – Contrada Foresta - Piano T	13	1234	3	Categoria D1 – zona 2	Euro 4.317,58

Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni – Comune di Montesilvano:

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	P.IIa	Classamento	Consistenza	R.D.	R.A.
T	Proprietà 1000/1000	Montesilvano (Pe)	13	1249	Seminativo	7 are 81 ca	Euro 4,03	Euro 2,62
T	Proprietà 1000/1000	Montesilvano (Pe)	13	1250	Seminativo	8 are 70 ca	Euro 4,49	Euro 2,92
T	Proprietà 1000/1000	Montesilvano (Pe)	13	329	Seminativo/Arbor	41 are 9 ca	Euro 21,22	Euro 15,92
T	Proprietà 1000/1000	Montesilvano (Pe)	13	774	Vigneto	75 ca	Euro 0,97	Euro 0,52
T	Proprietà 1000/1000	Montesilvano (Pe)	13	776	Seminativo/Arbor	1 ara 80 ca	Euro 0,93	Euro 0,70

Agenzia delle Entrate – Catasto di Fabbricati – Comune di Montesilvano:

Titolo	Ubicazione	Foglio	P.IIa	Sub	Classamento	Rendita
Proprietà 1000/1000	Montesilvano – C.so Umberto I, 1 – p. T	13	1233		Categoria D1 - zona 1	Euro 61,97

Per quel che attiene i soli fabbricati, posto che gli stessi sono accatastati in categoria D1 ed, in quanto tali, fabbricati strumentali per natura, la Società concordataria deciderà nell'atto di cessione se optare per l'assoggettamento ad I.V.A. della cessione stessa, in regime cosiddetto di *reverse charge* nella ipotesi in cui l'acquirente sia soggetto I.V.A., ovvero se applicare il regime naturale di esenzione I.V.A., con applicazione dell'imposta di registro.

Prezzo base d'asta: Euro 2.270.000,00 (duemilioniduecentosettantamilavirgolazerozero).

In caso di pluralità di offerenti, sarà indetta tra i medesimi una gara con offerte in aumento, ove ciascun rilancio non potrà, in nessun caso, essere inferiore a Euro 68.000,00 (sessantottomilavirgolazerozero).

LOTTO N. 2:

Descrizione:

Piena proprietà di otto unità immobiliari inserite all'interno di un complesso per civile abitazione denominato "Le Palme", in Montesilvano, zona Centro Commerciale Oasi, di recente fabbricazione, con accessi sia da Corso Umberto I, sia da Via Verrotti, il tutto con aree esterne destinate a parcheggio ed a spazio scoperto comune adibito a giardino attrezzato e recintato.

Ai fini di un migliore e più congruo risultato economico per la procedura di vendita, si ritiene opportuno suddividere il lotto 2 in otto *sub* lotti, di modo che le singole unità immobiliari possano essere vendute singolarmente.

Lotto 2/a – Autorimessa.

Dati catastali:

Agenzia delle Entrate – Catasto di Fabbricati – Comune di Montesilvano:

Titolo	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
Proprietà 1/1	Montesilvano – C.so Umberto I, Snc Piano S1 int. 10	7	886	60	Zona 1 - Cat. C/6	4	17 mq	Euro 48,29

Prezzo base d'asta: Euro 14.000,00 (quattordicimilavirgolazerozero).

In caso di pluralità di offerenti, sarà indetta tra i medesimi una gara con offerte in aumento, ove ciascun rilancio non potrà, in nessun caso, essere inferiore a Euro 400,00 (quattrocentovirgolazerozero).

Lotto 2/b – Autorimessa.

Dati catastali:

Agenzia delle Entrate – Catasto di Fabbricati – Comune di Montesilvano:

Titolo	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenz a	Rendita
Proprietà 1/1	Montesilvano – C.so Umberto I, Snc Piano S1 int. 11	7	886	59	Zona 1 - Cat. C/6	4	18 mq	Euro 51,13

Prezzo base d'asta: Euro 15.000,00 (quindicimilavirgolazerozero).

In caso di pluralità di offerenti, sarà indetta tra i medesimi una gara con offerte in aumento, ove ciascun rilancio non potrà, in nessun caso, essere inferiore a Euro 450,00 (quattrocentocinquantavirgolazerozero).

Lotto 2/c – Autorimessa.

Dati catastali:

Agenzia delle Entrate – Catasto di Fabbricati – Comune di Montesilvano:

Titolo	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
Proprietà 1/1	Montesilvano – C.so Umberto I, Snc Piano S1 int. 8	7	886	45	Zona 1 - Cat. C/6	4	17 mq	Euro 48,29

Prezzo base d'asta: Euro 14.000,00 (quattordicimilavirgolazerozero).

In caso di pluralità di offerenti, sarà indetta tra i medesimi una gara con offerte in aumento, ove ciascun rilancio non potrà, in nessun caso, essere inferiore a Euro 400,00 (quattrocentovirgolazerozero).

Lotto 2/d– Autorimessa.

Dati catastali:

Agenzia delle Entrate – Catasto di Fabbricati – Comune di Montesilvano:

Titolo	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
Proprietà 1/1	Montesilvano – C.so Umberto I, Snc Piano S1 int. 9	7	886	61	Zona 1 - Cat. C/6	4	22 mq	Euro 62,49

Prezzo base d'asta: Euro 18.000,00 (diciottomilavirgolazerozero).

In caso di pluralità di offerenti, sarà indetta tra i medesimi una gara con offerte in aumento, ove ciascun rilancio non potrà, in nessun caso, essere inferiore a Euro 550,00 (cinquantocinquantavirgolazerozero).

Lotto 2/e– Appartamento uso ufficio.

Dati catastali:

Agenzia delle Entrate – Catasto di Fabbricati – Comune di Montesilvano:

Titolo	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
Proprietà 1/1	Montesilvano – C.so Umberto I, Snc Piano T int. 3	7	886	72	Zona 1 - Cat. A/10	U	118,50 mq	Euro 1.590,69

Prezzo base d'asta: Euro 114.000,00 (centoquattordicimilavirgolazerozero).

In caso di pluralità di offerenti, sarà indetta tra i medesimi una gara con offerte in aumento, ove ciascun rilancio non potrà, in nessun caso, essere inferiore a Euro 3.400,00 (tremilaquattrocentovirgolazerozero).

Posto che l'unità immobiliare è accatastata in categoria A/10 e, in quanto tale, fabbricato strumentale per natura, la Società concordataria deciderà, nell'atto di cessione, se optare per l'assoggettamento ad I.V.A. della cessione stessa, in regime di *reverse charge* se l'acquirente è soggetto I.V.A., ovvero se applicare il regime naturale di esenzione I.V.A., con applicazione dell'imposta di registro.

Lotto 2/f– Appartamento uso abitativo.

Dati catastali:

Agenzia delle Entrate – Catasto di Fabbricati – Comune di Montesilvano:

Titolo	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
Proprietà 1/1	Montesilvano – C.so Umberto I, Snc Piano 1 int. 4	7	886	79	Zona 1 - Cat. A/02	2	129,50 mq	Euro 397,67

Prezzo base d'asta: Euro 107.000,00 (centosettemilavirgolazerozero).

In caso di pluralità di offerenti, sarà indetta tra i medesimi una gara con offerte in aumento, ove ciascun rilancio non potrà, in nessun caso, essere inferiore a Euro 3.200,00 (tremiladuecentovirgolazerozero).

Lotto 2/g- Appartamento uso abitativo.

Dati catastali:

Agenzia delle Entrate – Catasto di Fabbricati – Comune di Montesilvano:

Titolo	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
Proprietà 1/1	Montesilvano – C.so Umberto I, Snc Piano 2 int. 6	7	886	85	Zona 1 - Cat. A/02	2	Mq 105	Euro 325,37

Prezzo base d'asta: Euro 87.500,00 (ottantasettemilacinquecentovirgolazerozero).

In caso di pluralità di offerenti, sarà indetta tra i medesimi una gara con offerte in aumento, ove ciascun rilancio non potrà, in nessun caso, essere inferiore a Euro 2.600,00 (duemilaseicentovirgolazerozero).

Lotto 2/h- Appartamento uso abitativo.

Dati catastali:

Agenzia delle Entrate – Catasto di Fabbricati – Comune di Montesilvano:

Titolo	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
Proprietà 1/1	Montesilvano – C.so Umberto I, Snc Piano 2 int. 8	7	886	87	Zona 1 - Cat. A/02	2	Mq 129,50	Euro 433,82

Prezzo base d'asta: Euro 107.000,00 (centosettemilavirgolazerozero).

In caso di pluralità di offerenti, sarà indetta tra i medesimi una gara con offerte in aumento, ove ciascun rilancio non potrà, in nessun caso, essere inferiore a Euro 3.200,00 (tremiladuecentovirgolazerozero).

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Le operazioni di vendita si terranno presso lo studio del liquidatore, in Pescara al Viale Lepoldo Muzii 55.

Tutti gli immobili sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad essi relativi ed eventuali servitù attive e passive, anche in rapporto a regolamenti edilizi generali e particolari, con subentro, da parte dell'acquirente, in tutti gli oneri ed obblighi nei confronti del Comune ove i beni sono ubicati.

Le vendite avvengono a corpo e non a misura, ragion per cui eventuali differenze di misura non potranno, in nessun caso, dar luogo a risarcimenti, indennità ovvero riduzioni del corrispettivo.

Le vendite non sono soggette alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potranno essere revocate per alcun motivo, pertanto l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, come, ad esempio, quelli derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle vigenti leggi, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non rilevati nella perizia di stima dei beni immobili, non potranno, in nessun caso, dar luogo a risarcimenti, indennità ovvero riduzioni di corrispettivo, atteso che di essi si è già tenuto conto nella valutazione.

Il liquidatore giudiziale, all'atto del trasferimento dei beni immobili, non presterà alcuna dichiarazione di conformità, così come non consegnerà alcuna documentazione tecnica per gli impianti.

Ogni interessato, entro e non oltre le ore 18.00 del giorno antecedente il giorno fissato per la vendita, dovrà presentare in busta chiusa presso lo studio del liquidatore l'offerta irrevocabile di acquisto, redatta in bollo con indicazione del prezzo offerto, non inferiore al prezzo base d'asta.

Sulla busta devono essere indicati il numero della procedura concorsuale, la data della vendita, la dizione "Lotto numero ..." ed il nome di chi materialmente deposita l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente.

Il liquidatore, previa identificazione della persona che procede al deposito dell'offerta, provvederà a sigillare in sua presenza la busta, rilasciando attestazione debitamente sottoscritta di avvenuta presentazione dell'offerta, ivi indicando anche il giorno e l'orario di deposito.

L'offerta deve essere sottoscritta da tutte le persone a favore delle quali dovrà essere trasferito il bene, con esatta precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare.

Non sarà, in ogni caso, possibile intestare l'immobile a persona diversa da quella che ha sottoscritto l'offerta.

L'offerta deve contenere:

- **se persona fisica**, cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, stato civile, recapito telefonico dell'offerente, eventualmente telefax ed indirizzo di posta elettronica, se in possesso; laddove l'offerente sia coniugato, l'indicazione del regime patrimoniale di cui alla Legge 151, del 19 maggio 1975, con ulteriore indicazione, qualora coniugato in regime di comunione legale, delle generalità del coniuge, vale a dire cognome, nome, luogo e data di nascita e codice fiscale. All'offerta devono essere allegati le copie fotostatiche di un valido documento di identità e del tesserino del codice fiscale, anche del coniuge. Qualora la persona fisica dovesse partecipare in qualità di omonima ditta individuale, deve essere indicata anche la partita I.V.A. ed all'offerta deve essere allegata visura camerale, in corso di validità, della ditta stessa.

Qualora l'offerente sia un minore, l'offerta deve essere sottoscritta da entrambi i genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

- **se persona giuridica**, i dati identificativi, ivi compresi la partita I.V.A. ed il codice fiscale, recapito telefonico e telefax, indirizzo di posta elettronica, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante. All'offerta devono essere allegati una visura camerale in corso di validità, da cui risulti sia lo stato della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente e la copia fotostatica di documento di identità, in corso di validità, di detto offerente.

- **l'indicazione** del prezzo offerto che, in ogni caso, non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita sotto pena di esclusione, ed ogni elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

- **assegno circolare non trasferibile**, con importo non inferiore al 10 (dieci) per cento del prezzo offerto a titolo di cauzione ed a valere, in ogni caso, come acconto sul prezzo nel caso di aggiudicazione definitiva del lotto, intestato a "Concordato n.22/2014 R.C.P. Tribunale di Pescara", nonché copia fotostatica dell'assegno e del retro dello stesso su unica facciata da inserire nella busta. In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno sarà restituito immediatamente. La cauzione sarà, invece, incamerata a titolo di danno nella circostanza di ingiustificata revoca dell'offerta o di inadempimento alla stipula del relativo contratto di vendita.

- **la dichiarazione di presa visione della relazione di stima dei beni immobili**, di accettazione di tutte le condizioni di vendita contenute nell'avviso e di piena conoscenza di tutte le norme che regolano i trasferimenti immobiliari nelle procedure concorsuali.

- **la irrevocabilità dell'offerta**, ex articolo 571 del Codice di Procedura Civile fino alla aggiudicazione definitiva.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita, se reca un prezzo inferiore al prezzo base d'asta, se l'offerente non presta la cauzione prevista, se non contiene tutti i dati previsti nell'avviso di vendita, se non reca l'accettazione espressa delle modalità di vendita e delle condizioni di gara.

Le buste contenenti le offerte saranno aperte nel giorno fissato alla presenza del liquidatore, di due testimoni, degli offerenti e di tutti coloro che vorranno presenziare: di tutte le operazioni sarà redatto apposito verbale.

In caso di unico offerente il bene sarà aggiudicato al medesimo offerente.

L'aggiudicazione sarà provvisoria e diverrà definitiva se entro dieci giorni non perverrà offerta di acquisto irrevocabile migliorativa per un importo non inferiore al 10 (dieci) per cento del prezzo di aggiudicazione, accompagnata da idoneo deposito cauzionale non inferiore al 10 (dieci) per cento del prezzo offerto, ai sensi dell'articolo 107, comma 4, L.F.

In tal caso sarà aperta una gara tra l'aggiudicatario ed il nuovo offerente o i nuovi offerenti che avranno presentato l'offerta nei successivi dieci giorni dall'aggiudicazione, i quali verranno convocati presso lo studio del liquidatore a mezzo raccomandata a.r., ovvero a mezzo p.e.c., ed invitati ad effettuare offerte a rialzo partendo dal prezzo più alto offerto. All'esito della gara i beni saranno aggiudicati al miglior offerente.

Se la gara dovesse andare deserta, gli offerenti perderanno il deposito cauzionale e rimarrà efficace la pregressa aggiudicazione.

In presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, muovendo dalla offerta più alta e con rilancio migliorativo non inferiore ai singoli importi di rilancio già indicati nella sezione descrittiva degli immobili del presente avviso, nel termine di 2 (due) minuti da ciascun rilancio.

All'esito della gara il bene sarà provvisoriamente aggiudicato al miglior offerente mentre ai concorrenti non aggiudicatari sarà immediatamente restituita la somma depositata a titolo di cauzione.

Qualora nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente con offerta più alta, ovvero, nella circostanza in cui siano state validamente presentate più offerte con prezzo uguale, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che abbia depositato per primo l'offerta.

Qualora non vi siano offerenti, ferme restando tutte le condizioni, nessuna esclusa, già previste nel presente avviso, il liquidatore provvederà a fissare una nuova data per la vendita, entro i quattro mesi successivi a ciascun esperimento di vendita risultato deserto, riservandosi la facoltà di effettuare ribassi di prezzo, comunque non inferiori al 10 (dieci) per cento rispetto al prezzo previsto nell'esperimento di vendita immediatamente precedente.

Sempre nella circostanza in cui non vi siano offerenti, sarà redatto apposito verbale allo scopo di certificare che l'asta è andata deserta: il verbale sarà successivamente depositato in cancelleria, per gli effetti di cui al disposto contenuto nel quinto comma, art. 107 L.F., insieme con tutta la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità del presente avviso.

Tutta la documentazione relativa all'esito della procedura di vendita sarà depositata in cancelleria ed il liquidatore provvederà ad informarne il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori: rimane, in ogni caso, impregiudicata la facoltà del Giudice Delegato di sospendere con decreto motivato le operazioni di vendita, ove ricorrano le condizioni di cui all'articolo 108 L.F.

All'aggiudicatario definitivo perverrà, tramite raccomandata a.r., ovvero a mezzo p.e.c., notizia dell'aggiudicazione definitiva e, pertanto, dovrà versare al liquidatore, tramite assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato n.22/2014 R.C.P. Tribunale di Pescara" il residuo del prezzo entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla notizia della ricezione della notizia di aggiudicazione definitiva, sotto pena di perdita del deposito cauzionale.

Nella eventualità di mancato tempestivo pagamento del prezzo residuo, infatti, troverà applicazione l'articolo 587 del Codice di Procedura Civile, che prevede la decadenza dell'aggiudicatario nonché la perdita della cauzione già versata, a titolo di multa.

Una volta riscosso il prezzo integrale, il liquidatore depositerà tutta la documentazione all'esito della procedura di vendita presso la Cancelleria Fallimentare e provvederà ad informarne il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori, secondo quanto stabilito dall'articolo 107, quinto comma, L.F.

Trascorsi dieci giorni dal deposito in Cancelleria, in assenza di provvedimenti di sospensione, il liquidatore presenterà istanza al Giudice Delegato per la cancellazione delle iscrizioni, trascrizioni, pignoramenti, ipoteche e di qualsiasi altro vincolo gravante sugli immobili e l'aggiudicatario verrà invitato mediante raccomandata a.r., ovvero a mezzo p.e.c., alla stipula dell'atto notarile in data, luogo e presso Notaio, con studio entro la Regione Abruzzo, indicati dall'aggiudicatario per il perfezionamento della vendita.

Tutte le spese, nessuna esclusa, saranno a carico dell'aggiudicatario, tra le quali a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, vanno inclusi gli onorari notarili afferenti il trasferimento degli immobili, ivi comprese tutte le imposte e le tasse dovute per legge; saranno, altresì, a carico ed a cura dell'aggiudicatario la cancellazione di iscrizioni, trascrizioni, pignoramenti, ipoteche ed ogni altro vincolo gravante sugli immobili trasferiti.

Nella circostanza di difformità edilizie riscontrate dal perito nominato dal Giudice Delegato, l'aggiudicatario potrà presentare,

a propria cura ed a proprie spese, istanza di condono edilizio ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 17 della Legge 47/1985, come modificato dalla Legge 298/1985, entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dall'atto notarile di vendita.

I beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza garantire lo stato d'uso e le funzionalità né la corrispondenza qualitativa o quantitativa alle risultanze dell'inventario agli atti della procedura concorsuale.

Le operazioni di vendita degli immobili sono precedute, per lo meno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte dalle seguenti forme di pubblicità:

1 – pubblicazione per estratto e per una sola volta sul periodico "Pescara Affari" del presente avviso;

2 – divulgazione a mezzo Internet sul portale – www.venditepubbliche.giustizia.it (PVP portale delle vendite pubbliche), sia dell'avviso di vendita sia della relazione di stima dei beni immobili;

3 - divulgazione a mezzo Internet sul portale – www.abruzzoastegiudiziarie.com;

4 - qualsiasi altra forma pubblicitaria ritenuta idonea dal liquidatore per dare notizia delle vendite a potenziali acquirenti.

Qualsiasi altro chiarimento potrà essere richiesto al liquidatore, dott. Andrea Anchini, con studio in Pescara al Viale Leopoldo Muzii 55 – recapito telefonico 3280188230 – email: andreaanchini@live.it.

Pescara, 5 marzo 2025

Il Liquidatore

Andrea Anchini

dott. Andrea Anchini

