



TRIBUNALE DI PESCARA

Sezione Fallimentare

Fallimento R.G. n° 21/2022

Giudice Delegato: Dott. Elio Bongrazio

Curatore: Dott. Gianluca Canale

PEC della procedura: f21.2022pescara@pecfallimenti.it

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO CON MODALITA ASINCRONA TELEMATICA

Terzo Esperimento

Il Curatore

PREMESSO CHE

- il Tribunale di Pescara con sentenza del **25/05/2022** ha dichiarato il fallimento N. 21/2022;
- con decreto del G.D. del **28/02/2025** è stato approvato il programma di liquidazione, ai sensi dell'art. 104 ter L.F. ed è stata autorizzata la procedura di vendita competitiva ex art. 107 legge fallimentare, per la vendita dei beni di cui al presente bando, nella forma telematica asincrona (D.M. 32/2015 art. 25)

DISPONE

procedersi alla vendita senza incanto dei beni immobili meglio descritti nell'elaborato peritale redatto dal perito Ing. Fabio Maggi e sotto specificati

AVVISA

che tramite il portale internet del gestore della vendita telematica <https://dasi.fallcoaste.it>, il giorno **24 giugno alle ore 10:00** avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di vendita senza incanto con modalità telematica asincrona dei seguenti beni:

LOTTO N.169 - PORZIONE DI COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "CV5" SU CINQUE PIANI FUORI TERRA E SEMINTERRATO

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO (1/1), di porzione di complesso immobiliare denominato "CV5", sito nel Comune di Pescara al Largo Padre Alberto Mileno da n.34 a n.42, a n.5 piani fuori terra e n.1 piano interrato, servito da n.3 scale (AB-C), costituita da:

Locali ad uso Stazione dei Carabinieri, ai piani interrato, terra, primo, secondo, terzo e quarto al civico n.34, Scala A, composti:

Al piano interrato,

- nella porzione ad est, da n.3 autorimesse, n.5 locali deposito, area comune di manovra e vano scala conducente ai piani terra e primo, avente superficie lorda complessiva pari a circa 199,00mq., nonché superficie calpestabile complessiva di circa 179,00 mq..
- nella porzione ad ovest, da vano scala "A" e vano ascensore, conducenti ai piani terra, primo, secondo, terzo e quarto, nonché da n.3 locali tecnici (elettrico, idrico e ascensore), aventi superficie lorda complessiva di circa 52,00mq. e di superficie calpestabile complessiva di circa 42,00mq., nonché da n.4 locali deposito con relativa area di accesso comune, di superficie lorda complessiva pari a circa 52,00mq. e di superficie calpestabile complessiva di circa 47,00 mq..

Al piano terra,

- esternamente, da corte esclusiva sui lati nord, est e sud, in una porzione a sud vincolata a parcheggio, delimitata da recinzioni, comprensiva di rampa conducente al piano interrato, di superficie lorda complessiva (esclusi l'area a verde a sud e il marciapiede a nord, entrambi esterni alla recinzione), pari a circa 565,00mq.,
- internamente, da n.9 vani, da scala conducente ai piani interrato e primo, da n.1 bagno e relativo antibagno, da n.2 w.c., da locale deposito, da disimpegno, corridoio collegante la porzione est a quella ovest, di superficie lorda complessiva pari a circa 222,00mq. e di superficie calpestabile complessiva di circa 191,00mq., oltre che da vano scala "A" e vano ascensore di superficie lorda complessiva pari a circa 32,00mq.

Al piano primo,

- da n.6 vani, scala interna conducente ai piani terra e interrato, n.2 bagni, locale ripostiglio, cucina, disimpegno, corridoio collegante la porzione est a quella ovest, n.4 balconi, scala a chiocciola nella porzione est, collegata ad uno degli alloggi del piano secondo, di superficie lorda complessiva pari a circa 212,00mq. e di superficie calpestabile complessiva di circa 184,00mq.,
- da vano scala "A" e vano ascensore, di superficie lorda complessiva pari a circa 32,00mq.

Al piano secondo,

- da alloggio ad est, collegato al piano primo da scala a chiocciola, costituito da n.5 vani, ripostiglio, bagno, w.c., disimpegno e n.2 balconi, di superficie lorda complessiva pari a circa 117,00mq. e di superficie calpestabile complessiva di circa 102,00mq.
- da alloggio ad ovest, collegato al piano terzo a mezzo di scala a chiocciola, costituito da ingresso/soggiorno con angolo cottura, n.2 camere, disimpegno, bagno e n.2 balconi, di superficie lorda complessiva pari a circa 87,00mq. e di superficie calpestabile complessiva di circa 77,00mq.
- da vano scala "A" e vano ascensore, di superficie lorda complessiva pari a circa 32,00mq.

Al piano terzo,

- da alloggio ad est, costituito da ingresso/soggiorno, cucina, n.3 camere, ripostiglio, bagno, w.c., disimpegno e n.2 balconi, di superficie lorda complessiva pari a circa 119,00mq. e di superficie calpestabile complessiva di circa 103,00mq.
- da alloggio ad ovest, collegato al piano secondo a mezzo di scala a chiocciola, costituito da ingresso/soggiorno, n.2 camere, disimpegno, bagno e n.2 balconi, di superficie lorda complessiva pari a circa 87,00mq. e di superficie calpestabile complessiva di circa 76,00mq.
- da vano scala "A" e vano ascensore, di superficie lorda complessiva pari a circa 32,00mq.

Al piano quarto:

- da alloggio ad est, costituito da n.2 ingressi/soggiorno con angolo cottura, n.3 camere, n.2 bagni, n.2 disimpegni, patio e balcone, di superficie lorda complessiva pari a circa 53,00mq. e di superficie calpestabile complessiva di circa 131,00mq.

- da alloggio ad ovest, costituito da n.2 ingressi/soggiorno con angolo cottura, n.3 camere, n.2 disimpegni, n.2 bagni, dispensa, patio e balcone, di superficie lorda complessiva pari a circa 142,00mq. e di superficie calpestabile complessiva di circa 121,00mq.
- da vano scala "A" e vano ascensore, di superficie lorda complessiva pari a circa 30,00mq.

n.4 autorimesse, al piano interrato, con accesso da area condominiale, di superficie lorda complessiva pari a circa 60,00mq. e di superficie calpestabile complessiva di circa 52,00mq..

Agli immobili del presente lotto distinti ai Subb. n.50-51-52-53 sono altresì compresi, in quota parte, i beni comuni non censibili distinti al Foglio n.11 Particella n.1935 Subb. n.93 (al piano interrato) e n.97 (al piano terra), mentre all'immobile distinto al Sub. n.106 è altresì compreso il bene comune non censibile distinto al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.93 (al piano interrato).

Il complesso edilizio insiste in zona periferica, nel centro urbano di Pescara Colli. La zona risulta dotata di attrezzature di servizi generali (acqua potabile, gas metano, energia elettrica, linea telefonica, rete fognante comunale, ecc.), ed è ben collegata con le principali vie di comunicazione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: i beni risultano distinti presso l'Agazia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di Pescara – Catasto dei Fabbricati:

- al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.50, Zona Cens. 3, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15mq., Superficie Catastale 15mq., Rendita € 27,11, Piano S1, Scala A, Via Di Sotto s.n.c. del Comune di Pescara,
- al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.51, Zona Cens. 3, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15mq., Superficie Catastale 15mq., Rendita € 27,11, Piano S1, Scala A, Via Di Sotto s.n.c. del Comune di Pescara
- al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.52, Zona Cens. 3, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15mq., Superficie Catastale 15mq., Rendita € 27,11, Piano S1, Scala A, Via Di Sotto s.n.c. del Comune di Pescara
- al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.53, Zona Cens. 3, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15mq., Superficie Catastale 15mq., Rendita € 27,11, Piano S1, Scala A, Via Di Sotto s.n.c. del Comune di Pescara
- al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.106, Zona Cens. 3, Categoria B/1, Classe U, Consistenza 4.765mc, Superficie Catastale 1.167mq., Rendita € 4.921,82, Piani S1-T-1-2-3-4, Scala A, Largo Padre Alberto Mileno n.34 del Comune di Pescara.

STATO DI OCCUPAZIONE: l'immobile risulta occupato

Per una più completa ed esaustiva descrizione del bene si rimanda alla perizia di stima dell'Ing. Fabio Maggi depositata agli atti della procedura e che farà, in ogni caso, fede ai fini dell'aggiudicazione dei beni.

Prezzo a base d'asta: € 758.643,75 (diconsi Euro settecentocinquantomilaseicentoquarantatre/75)

Offerta minima: € 568.982,82 (diconsi Euro cinquecentosessantottomilanovecentoottantadue/82)

Rilancio minimo in caso di gara: € 10.000,00 (diconsi Euro diecimila/00)

Vendita soggetta ad IVA

LOTTO N.170 - AUTORIMESSA, AL PIANO INTERRATO, COMPOSTA DA UN UNICO VANO AVENTE SUPERFICIE LORDA PARI A CIRCA 39,00 MQ

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO (1/1), di porzione di complesso immobiliare denominato "CV5", sito nel Comune di Pescara al Largo Padre Alberto Mileno civici dal n.34 al n.42, a n.5 piani fuori terra e n.1 piano interrato, servito da n.3 scale (A-B-C), costituita da:

Autorimesse, al piano interrato, composta da un unico vano, con accesso da area di manovra comune, avente superficie lorda pari a circa 39,00mq., nonché superficie calpestabile di circa 37,00mq..

All'immobile del presente lotto risultano altresì compresi, in quota parte, i beni comuni non censibili distinti al Foglio n.11 Particella n.1935 Subb. n.93 (al piano interrato) e n.97 (al piano terra).

Il complesso edilizio insiste in zona periferica, nel centro urbano di Pescara Colli. La zona risulta dotata di attrezzature di servizi generali (acqua potabile, gas metano, energia elettrica, linea telefonica, rete fognante comunale, ecc.), ed è ben collegata con le principali vie di comunicazione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: il bene risulta distinto presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio – Catasto dei Fabbricati al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.96, Zona Cens. 3, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 38 mq., Superficie Catastale Totale 38 mq., Rendita € 58,88, Piano S1, Via Di Sotto del Comune di Pescara. **CONFINANTI:** Area di accesso e di manovra distinta al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.93 (Bene Comune Non Censibile), Stazione dei Carabinieri distinta al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.106, Autorimessa distinta al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.81, Locale commerciale distinto al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.7, salvo altri e più aggiornati confini.

STATO DI OCCUPAZIONE: l'immobile risulta occupato

Per una più completa ed esaustiva descrizione del bene si rimanda alla perizia di stima dell'Ing. Fabio Maggi depositata agli atti della procedura e che farà, in ogni caso, fede ai fini dell'aggiudicazione dei beni.

Prezzo a base d'asta: € 17.550,00 (diconsi Euro diciassettemilacinquecentocinquanta/00)

Offerta minima: € 13.162,50 (diconsi Euro tredicimilacentosessantadue/50)

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00 (diconsi Euro mille/00)

Vendita soggetta ad IVA

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito ad una descrizione dettagliata dei beni sopra indicati, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si rinvia a quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta e visionabile sui siti <https://pvp.giustizia.it/pvp>, e <https://dasi.fallcoaste.it> e <https://www.fallcoaste.it>

Si precisa che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, ed 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, 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.

Si evidenzia che il prezzo di aggiudicazione dovrà essere maggiorato di una commissione per il commissionario come indicato nel paragrafo "[B] DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI"

D E T E R M I N A

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

[A] DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1. Modalità di presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto per la vendita senza incanto

La vendita avverrà con modalità **telematica asincrona** e con il sistema delle offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni riportate nel programma di liquidazione approvato dal Giudice delegato. **Le offerte di acquisto irrevocabili dovranno essere depositate in via telematica entro le ore 23:59 del giorno precedente a quello fissato per il loro esame.** Le offerte di acquisto, anche al fine della partecipazione alla gara, dovranno essere presentate **esclusivamente con modalità telematica** e redatte mediante il Modulo Web ministeriale accessibile tramite apposita funzione "**GESTORE VENDITA TELEMATICA**" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul Portale Nazionale delle Vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>, nonché sui portali <https://dasi.fallcoaste.it> e <https://www.fallcoaste.it>.

Dopo aver inserito i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L'invio dell'offerta a mezzo PEC dovrà essere necessariamente effettuato entro il termine di presentazione delle offerte sopra indicato. Per le modalità di compilazione dell'offerta occorrerà far riferimento alle disposizioni indicate negli art. 12 e seguenti del D.M. della Giustizia n. 32 del 26/02/2015, alle indicazioni qui riportate ed al "Manuale utente" disponibile nella pagina web iniziale Modulo Web ministeriale "offerta telematica" accessibile tramite apposita funzione "GESTORE VENDITA TELEMATICA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul Portale Nazionale delle Vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>, nonché sui portali <https://dasi.fallcoaste.it> e <https://www.fallcoaste.it>

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata, da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero, la ricevuta completa di avvenuta consegna. Ai fini della tempestività del deposito rileva la data e l'ora in cui questa ricevuta viene generata.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015. I gestori della vendita telematica ne daranno comunicazione agli interessati con avviso pubblico sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Curatore (Pescara via Giulio Mazzarino n. 8 terzo piano); l'offerta verrà formulata con modalità non telematica e in essa saranno contenute tutte le informazioni previste per l'offerta telematica con i relativi allegati.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita. I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

Per ricevere assistenza nella fase di predisposizione della offerta l'utente potrà contattare il gestore della vendita ai seguenti recapiti: info@dasiprocedure.it - 0861-232239.

L'offerta è inefficace:

- se perviene oltre il termine stabilito;

- se è inferiore al prezzo base ridotto di un quarto come sopra quantificato e stabilito;
- se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura di seguito indicata;
- se l'accredito bancario di versamento della cauzione non sia ancora visibile al momento dell'esame delle offerte o rechi una data valuta successiva al termine di presentazione delle offerte;
- se carente della documentazione di seguito indicata.

2. Contenuto dell'offerta irrevocabile di acquisto per la vendita senza incanto

Le offerte dovranno essere presentate per ciascun lotto per il quale si intende partecipare alla vendita e contenere a pena di inammissibilità:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto offerente a cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegati in copia il documento di identità e del codice fiscale dello stesso. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia alla offerta;
- b) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del certificato di attribuzione della partita iva/codice fiscale, visura recente del Registro imprese (non oltre trenta giorni) copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese con data di emissione non antecedente i 30 giorni) da cui risultino i poteri del soggetto che presenta l'offerta ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri dell'offerente;
- c) **quando l'offerta è formulata da più persone**, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto offerente che procederà con la formulazione della offerta e la sottoscrizione con firma digitale della stessa. **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 sottoscritta con firma digitale dell'offerente** deve essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; anno e numero di ruolo generale della procedura di liquidazione giudiziale del Tribunale di Pescara; data della vendita, indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a novanta giorni dalla data di aggiudicazione; l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'avviso di vendita, degli allegati, e di accettazione delle condizioni indicate nell'avviso di vendita;
- f) gli indirizzi mail ordinaria e di posta certificata 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
- g) copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente o del procuratore, o del legale rappresentante in caso di società/enti con personalità giuridica.
- h) L'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.
- i) Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicato nella scheda di vendita del bene e sul presente avviso di vendita.
- j) **In caso di offerta presentata da più soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, l'offerta dovrà riportare l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare.**
- k) Ricevuta di pagamento della imposta di bollo che potrà essere effettuato **solo con modalità telematica**, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

3. Modalità di versamento della cauzione

La cauzione a garanzia dell'offerta dovrà essere versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a **Fallimento IMMOBILIARE GMG SRL n. 21/2022** acceso presso **INTESA SAN PAOLO SPA** filiale di Pescara via G. Marconi, al seguente codice **IBAN: IT 09 U 03069 15461 10000590017 con causale**

“Cauzione lotto n. ___”; 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 per cento del prezzo offerto. Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica non venga riscontrato l’accredito delle somme sul conto corrente su indicato, secondo la tempistica predetta, l’offerta potrà essere considerata inammissibile.**

4. Svolgimento della vendita - della eventuale gara e dell’aggiudicazione

Il giorno e nell’orario previsto per l’apertura dei plichi gli offerenti interessati a partecipare all’eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare “on line”. Almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica (indirizzo internet <https://dasi.fallcoaste.it>) invierà all’indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell’offerta un invito a connettersi al proprio portale, per assistere all’apertura delle buste e partecipare alla eventuale gara tra gli offerenti. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell’offerta di acquisto.

Il Curatore, all’udienza fissata nel presente avviso di vendita procederà, previa apertura dei plichi telematici, all’esame delle offerte, e verificata la ammissibilità delle stesse all’eventuale gara tra gli offerenti con modalità “asincrona” in conformità alle disposizioni indicate nel programma di liquidazione e nel presente avviso di vendita.

Nell’ipotesi di presentazione di unica offerta valida, si procederà con l’aggiudicazione all’unico offerente anche nel caso di mancata connessione dello stesso.

Nel caso di più offerte valide si procederà ad una gara sulla base dell’offerta più alta presentata con la modalità “asincrona”, secondo la definizione di cui all’art. 2, c.1 lett. h) del D.M. 23/02/2015 n. 32, che avrà inizio al termine delle operazioni d’esame delle offerte, **ed avrà la durata di 24 ore**. Le offerte giudicate ammissibili abiliteranno automaticamente l’offerente alla partecipazione alla gara.

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 dal Curatore facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l’offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

L’aggiudicazione sarà definitiva in quanto il curatore non si avvarrà della facoltà prevista dall’art. 107 L.F. di sospensione della vendita in caso di offerta migliorativa.

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 entro cinque giorni lavorativi. 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

Nell’ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l’offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Curatore 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. In mancanza della suddetta comunicazione, entro il termine indicato, il procuratore legale verrà dichiarato aggiudicatario in proprio.

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.

Nel caso in cui entro il termine fissato sopra indicato non dovessero pervenire offerte si procederà alla fissazione di un nuovo esperimento di vendita che seguirà le stesse modalità ivi riportate ad esclusione del prezzo base che verrà ribassato dal curatore nella misura massima del venticinque per cento.

[B] DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

Il saldo del prezzo di aggiudicazione, pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata, ed aggiunte le imposte, le spese connesse al trasferimento, ed il compenso della società incaricata della vendita, dovrà essere versato esclusivamente entro il termine indicato nell'offerta dall'offerente, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, **entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione.**

Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato o del diverso minor termine indicato nell'offerta per il versamento delle somme sopra indicate, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione a titolo di multa, fatto espressamente salvo ogni maggior danno.

La commissione spettante al commissionario (**Dasi Procedure srl**), a carico dell'aggiudicatario, verrà calcolata frazionando il valore di aggiudicazione secondo gli scaglioni sottoindicati e su ciascuna frazione si calcolerà la relativa percentuale. Il compenso del commissionario sarà dato dalla somma degli importi calcolati per singolo scaglione:

Scaglione	Compenso per Dasi Procedure srl (oltre oneri di legge)
Fino ad € 150.000	2,5% con un minimo di € 600,00
Da € 150.000,01 a € 300.000	2,0%
Da € 300.000,01 a € 700.000	1,5%
Oltre € 700.000,01	1,0%

Le commissioni spettanti alla Dasi Procedure srl andranno saldate nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori a **mezzo bonifico bancario sul c/c intestato a Dasi Procedure srl che verrà comunicato all'aggiudicatario assieme al conteggio**

Le somme dovute a titolo di saldo prezzo di aggiudicazione, spese per gli oneri fiscali connessi al trasferimento della proprietà, verranno comunicate all'aggiudicatario dal Curatore e, salvo conguaglio, dovranno essere corrisposte nel medesimo termine perentorio sopra indicato (90 giorni) o nel diverso minor termine indicato nell'offerta, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura sopra indicato al punto 3) relativamente al versamento della cauzione.

[C] TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ CANCELLAZIONE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI ED IMMISSIONE NEL POSSESSO

Riscosso interamente il prezzo di vendita e le ulteriori spese, quali commissioni spettanti alla società incaricata della vendita, imposte e tasse eventuali, il curatore depositerà tutta la documentazione relativa all'esito della procedura di vendita in cancelleria e provvederà ad informarne il giudice delegato ed il comitato dei creditori (se costituito) come previsto dall'art. 107 L.F. quarto comma. Trascorsi dieci giorni dalla comunicazione di cui sopra (art. 108 L.F. primo comma), in assenza di provvedimenti di sospensione, la aggiudicazione si intenderà perfezionata e il curatore convocherà l'aggiudicatario a mezzo posta elettronica certificata presso un **notaio scelto dal curatore** per la stipula dell'atto notarile di trasferimento dell'immobile. In caso di mancata presentazione alla prima convocazione si procederà con le stesse modalità ad una seconda convocazione presso il notaio e in caso di mancata presentazione senza giustificati motivi (opportunamente documentati) anche alla seconda convocazione si notificherà il Giudice delegato per l'adozione degli opportuni provvedimenti (decadenza dalla aggiudicazione).

Dopo la stipula dell'atto notarile il curatore, ai sensi di quanto previsto dal secondo comma dell'art. 108 L.F., presenterà istanza al Giudice delegato per la cancellazione delle iscrizioni, trascrizioni, pignoramenti, ipoteche e di ogni altro vincolo gravante sull'immobile, cancellazioni da effettuarsi a cura e spese dell'aggiudicatario. **Le spese e gli onorari notarili inerenti il trasferimento dell'immobile, comprese le imposte e tasse connesse, saranno tutte a carico dell'aggiudicatario; saranno altresì a carico ed a cura dell'aggiudicatario la cancellazione di iscrizioni, trascrizioni, pignoramenti, ipoteche ed ogni altro vincolo gravante sull'immobile.**

In ipotesi di difformità edilizie riscontrate dal perito nominato dal curatore, l'aggiudicatario dovrà presentare, a propria cura e spese, domanda di condono edilizio ai sensi dell'art. 17 L.47/85, come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, entro 120 giorni dall'atto notarile di vendita. Nel caso in cui entro il termine fissato dal curatore non dovessero pervenire offerte si procederà alla fissazione di un nuovo esperimento di vendita che seguirà le stesse modalità suindicate ad esclusione del prezzo base che verrà ribassato dal curatore nella misura massima del venticinque per cento.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del Curatore dopo l'avvenuta sottoscrizione dell'atto notarile di trasferimento.

Le vendite degli immobili, sia quelli "abitativi" che quelli "strumentali", sulla base di quanto disposto dall'art. 10 del Dpr 633/72 n. 8bis ed 8ter, sono esenti da iva essendo trascorsi più di cinque anni dalla loro ultimazione. Il curatore, tuttavia, si riserva la facoltà di esercitare l'opzione per l'imponibilità iva in sede di atto notarile.

[D] DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Le formalità pubblicitarie previste per il presente avviso di vendita vengono di seguito indicate, e saranno eseguite a cura della **Dasi Procedure srl relativamente a quelle indicate ai punti a)-b)-c) e dal curatore per quelle di cui al punto d):**

- a. La pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia**, ove saranno presenti il decreto di approvazione del programma di liquidazione, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 30 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
- b. Il decreto di approvazione del programma di liquidazione, l'avviso di vendita, la relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), almeno trenta (30) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto verranno inseriti sui siti web www.fallcoaste.it e <https://dasi.fallcoaste.it>;

- c. Pubblicazione sui siti Internet **Casa.it**, **Idealista.it**, almeno trenta (30) 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, ed inserimento dei link ai siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita.
- d. Notifica del presente avviso di vendita da parte del curatore, a mezzo pec, ai creditori ipotecari o ai creditori con privilegio sul bene posto in vendita.

I N F O R M A

- che le visite dell'immobile dei beni mobili possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; info@dasiprocedure.it
- che ulteriori e più dettagliate informazioni potranno essere reperite, unitamente alla relazione del tecnico, ed alla documentazione allegata presso:
 - o Il Commissionario della Procedura, società Dasi Procedure Srl in Teramo alla Via Giovanni Fuschi snc – Zona Industriale San Nicolò a Tordino, Tel 0861/232239, e-mail info@dasiprocedure.it;

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs. n. 196 del 30.06.2003 s.m.i. e del Reg. U.E. 2016/679 s.m.i.

Pescara, lì 05/05/2026

Il Curatore
Dott. Gianluca Canale