



TRIBUNALE DI CHIETI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

PROC. N. 7/2009 R.G.F.

Il sottoscritto dott. Lucio Raimondi, con studio in Chieti, via Rega n. 4, curatore nella procedura di fallimento a carico della società Fresco Mare s.p.a., con sede in San Giovanni Teatino (CH), via Arno n. 26, codice fiscale 01896820691,

AVVISA

che il giorno 21/7/2026, ore 16:00, si procederà alla

VENDITA COMPETITIVA

con modalità telematica asincrona (art. 24 d.m. 32/2015), in secondo esperimento al prezzo ribassato del 20%, dei seguenti beni immobili, meglio descritti nella relazione del geom. Giuseppe D'Ingiullo, alle condizioni e con le modalità tutte di seguito riportate:

Lotto 1

Piena proprietà pari ad 1/1 di un locale commerciale ad uso bar/ristorante sito in Pescara alla via Siena n. 16/18, composto di piano terra e primo piano per complessivi circa mq. 157, oltre la comproprietà, pari a 2/5, di un locale magazzino di circa mq. 17 ricadente su area (corte) di circa mq. 60 anch'essa in uso comune, il tutto posto a confine con predetta Via Siena su due lati, proprietà omissis e proprietà omissis, salvo altri e più recenti confini.

In Catasto Urbano il locale commerciale è censito al foglio di mappa n. 21 particella n. 68 sub 19, categ. C/1, classe 9, mq. 157, rendita € 4.235,26; il locale magazzino è censito sempre al foglio di mappa n. 21 particella n. 68 sub 21, categ. C/2, classe 1, mq. 17, rendita € 63,83.

- | | |
|---|--------------|
| • Prezzo base | € 238.904,00 |
| • Valore di stima peritale | € 298.630,00 |
| • Offerta minima ammissibile | € 179.178,00 |
| • Offerta in aumento (nell'ipotesi di gara) | € 3.500,00 |

Per una più accurata descrizione degli immobili e dello stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione del geom. Giuseppe D'Ingiullo consultabile sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it>, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.spazioaste.it, www.tribunale.chieti.giustizia.it .

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

I beni immobili sono posti in vendita in applicazione dell'art. 107 co. 1 l.fall., laddove è previsto che le vendite di beni mobili, immobili e mobili registrati siano attuate attraverso procedure competitive.

In particolare, le vendite sono espletate con modalità telematica asincrona (art. 24 d.m. 32/2015) sulla piattaforma www.spazioaste.it messa a disposizione dalla società Astalegale.net s.p.a.

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla l. 47/1985 come modificato e integrato dal d.p.r. 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c. 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.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e le imposte dovute per il trasferimento degli immobili che avverrà con atto pubblico redatto da Notaio da designarsi e quelle necessarie per la cancellazione delle ipoteche e di ogni altro vincolo pregiudizievole. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Gli immobili posti in vendita sono privi del certificato di agibilità e dei certificati di conformità degli impianti; gli immobili, altresì sono privi dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. ai sensi dell'art. 6 del d.l. 63/2013); sono, pertanto, a carico dell'aggiudicatario i costi e gli oneri per

il rilascio delle suddette certificazioni di cui si tenuto debito conto nella valutazione dei singoli lotti.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, o qualora fossero rilevate eventuali difformità tra lo stato di fatto e il titolo autorizzativo, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.p.r. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla stipula dell'atto pubblico avente ad oggetto il trasferimento del bene immobile.

La pubblicità della vendita è data nelle forme previste al comma 1 dell'art. 490 c.p.c. con la pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche, nonché con l'inserzione dell'avviso di vendita sui siti internet <https://pvp.giustizia.it>, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.spazioaste.it, www.tribunale.chieti.giustizia.it, almeno trenta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN MODALITÀ TELEMATICA

1) Presentazione dell'offerta

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita **all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** .

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

Sul sito del Ministero della Giustizia è reperibile il manuale utente al seguente link: http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_teleomatica_PVP.pdf .

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente ovvero utilizzando

un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12 co. 5 del d.m. 32/2015. In alternativa (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 co. 4 del d.m. 32/2015) è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 co. 4 e dell'art. 13 del d.m. 32/2015 con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all' art 6 co. 4 del d.p.r. 68/2005. Il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta.

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, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale, anche a norma dell'art. 579 c.p.c.

L'offerente è colui che formula l'offerta, mentre il presentatore è colui che compila, sottoscrive e invia l'offerta. Pertanto: l'offerente che intenda partecipare personalmente (quindi offerente e presentatore coincidono) dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite p.e.c. ordinaria, dovrà, quindi, munirsi di indirizzo p.e.c. e di firma digitale.

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 dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e potrà essere allegata anche in copia per immagine ex art. 12 co. 4 quarto periodo del d.m. 32/2015.

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 potrà essere allegata anche in copia per immagine ex art. 12 co. 4 quarto

periodo del d.m. 32/2015) all'offerente presentatore ai sensi dell'art. 12 co. 5 ultimo periodo del d.m. 32/2015; 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 potrà essere allegata anche in copia per immagine ex art. 12 co. 4 quarto periodo del d.m. 32/2015) ad un procuratore legale (avvocato), sempre ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

L'offerta, a pena di inammissibilità, deve essere presentata in bollo di euro 16,00, **effettuando il pagamento esclusivamente in via telematica** sul sito del Ministero della Giustizia https://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp e deve contenere:

- l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero, o altro dato identificativo del lotto;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima ammissibile;
- il termine per il versamento del saldo prezzo che non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione;
- l'importo versato a titolo di cauzione; la copia della contabile del versamento deve essere sempre allegata all'offerta con evidenza del codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico e sul quale, nell'ipotesi di mancata aggiudicazione, si provvederà alla restituzione al netto di eventuali oneri;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata alla quale ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

Alla offerta, a pena di inammissibilità, devono essere allegati:

- a) copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura;
- b) ricevuta del pagamento telematico dell'imposta di bollo di euro 16,00 dovuta per la presentazione dell'offerta;
- c) per il presentatore e l'offerente: copie fotostatiche di un documento di riconoscimento in corso

di validità e del codice fiscale;

- d) per l'offerente persona fisica lo stato civile; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno pure allegate le copie fotostatiche del documento di identità e del codice fiscale del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta;
- e) per l'offerente minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- f) per l'offerente soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;
- g) per l'offerente persona giuridica: copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese aggiornato a non più di dieci giorni) da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e la delibera, nonché copie fotostatiche di un documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale di chi agisce in nome e per conto della persona giuridica;
- h) se il soggetto offerente decide di avvalersi del presentatore, o se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, come in precedenza illustrato;
- i) è sempre ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura ex art. 571 e 579, ultimo comma, c.p.c.;
- j) l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel circondario del Tribunale di Chieti.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se l'offerente non presta cauzione 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 offerte.

2) Versamento della cauzione

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, dovrà comprovare l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta di importo pari al 10% del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario, sul conto corrente intestato alla procedura (IT91D0306915504100000008890), aperto presso la banca Intesa San Paolo s.p.a. – Filiale di Chieti – via Colonna n. 24, specificando nella causale del bonifico: “R.G.F. 7/2009 - Data dell’asta - Numero del Lotto - versamento cauzione”. Si raccomanda di versare con congruo anticipo la somma stabilita per la cauzione con le modalità indicate poiché, nel caso in cui l’importo della cauzione per qualsiasi causa non risulti accreditato sul conto corrente della procedura nel giorno e nell’ora stabiliti per la vendita, l’offerta sarà dichiarata inefficace.

La copia della contabile del versamento deve essere sempre allegata all’offerta.

In caso di mancata aggiudicazione, la somma versata a titolo di cauzione sarà restituita a mezzo bonifico sul conto corrente bancario indicato con il codice IBAN nell’offerta (sul quale la somma versata a titolo di cauzione era stata addebitata) al netto degli oneri e delle spese sostenute.

3) Esame delle offerte e gara

Nel giorno e nell’orario previsto per la vendita, gli offerenti dovranno collegarsi al portale <https://www.spazioaste.it> e risultare connessi secondo quanto previsto nello stesso.

L’esame delle offerte avverrà nel giorno ed all’ora stabilita per la vendita.

Il curatore esaminerà le offerte e delibererà sulla convenienza dell’offerta.

Nel caso sia pervenuta un’unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l’immobile sarà aggiudicato all’unico offerente.

Nel caso sia pervenuta un’unica offerta inferiore al prezzo base d’asta indicato, ma non inferiore di oltre un quarto al prezzo base, l’immobile sarà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

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, trascorsi tre giorni, all’ora che verrà tempestivamente comunicata dal curatore a tutti gli offerenti completata l’apertura delle buste telematiche di offerta.

Le comunicazioni avverranno tramite posta elettronica certificata all’indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e s.m.s.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi cinque minuti prima della scadenza del termine,

la scadenza verrà prolungata, automaticamente, di 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, il bene sarà aggiudicato a colui che ha offerto il prezzo più alto, a parità di prezzo a colui che ha indicato il termine minore per il versamento del residuo prezzo, a parità di prezzo e di termine per il pagamento a colui che ha depositato per prima l'offerta.

Poiché la vendita è espletata in corso di procedura concorsuale, costituiscono norme inderogabili gli artt. 107 co. 4 e 108 co. 1 l.fall.

Pertanto, il curatore (art. 107 co. 4 l.fall.) ha facoltà di sospendere la vendita nel caso di presentazione di offerta migliorativa non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto; in questo caso, sarà fissata una nuova vendita sulla base d'asta costituita dall'offerta pervenuta cui potranno partecipare tutti gli interessati (quindi, anche nuovi soggetti, previo deposito della cauzione); per ragioni di speditezza della procedura, le offerte migliorative, con allegata la documentazione richiesta per le offerte e la contabile del bonifico effettuato a titolo di cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto, devono pervenire all'indirizzo p.e.c. della procedura f7.2009chieti@pecfallimenti.it, improrogabilmente entro dieci giorni dall'aggiudicazione; le offerte pervenute oltre tale termine non saranno prese in considerazione.

In ogni caso il giudice delegato (art. 108 co. 1 l.fall.), su istanza della società debitrice, del comitato dei creditori o di altri interessati, può in ogni momento sospendere per gravi e giustificati motivi le operazioni di vendita, ovvero impedirne il perfezionamento quando il prezzo risulti notevolmente inferiore a quello giusto tenuto conto delle condizioni di mercato.

4) Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

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, ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta, a pena di decadenza, versare in unica soluzione il saldo del prezzo di vendita con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura concorsuale (IT91D0306915504100000008890), aperto presso la banca Intesa San Paolo s.p.a. – Filiale di Chieti – via Colonna n. 24 (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione).

Entro 30 giorni dal versamento del residuo prezzo, si procederà alla stipula dell'atto di compravendita avanti il Notaio, con sede nel Distretto notarile di Chieti, da designarsi. Contestualmente alla stipula dell'atto, l'aggiudicatario verserà al Notaio tutte le spese e le imposte dovute per il trasferimento degli immobili e quelle necessarie per la cancellazione delle ipoteche e di ogni altro vincolo pregiudizievole.

Il mancato versamento del saldo prezzo, nonché la mancata stipula dell'atto di compravendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario, nonché il mancato versamento delle spese necessarie al trasferimento, ivi comprese le spese necessarie per la cancellazione delle ipoteche e di ogni altro vincolo pregiudizievole, nei modi e nei termini indicati, comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento della stipula dell'atto di compravendita avanti il Notaio incaricato, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

Con la stipula dell'atto notarile di compravendita 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 condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione (art. 63 co. 2 disp. att. c.c.).

Tutti coloro che intendono 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.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.spazioaste.it, www.tribunale.chieti.giustizia.it; chi, invece, vorrà visionare il bene, dovrà formulare la richiesta esclusivamente mediante il P.V.P. sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> usando l'apposito tasto "Prenotazione visita immobile".

Chieti 9/6/2026

Il curatore fallimentare

dott. Lucio Raimondi