

Tribunale di Pescara
Fallimento: RG n. 47/2014
Giudice Delegato: Dott. Elio Bongrazio
Curatore: Dott.ssa Roberta Paradiso

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA
SENZA INCANTO CON GARA ASINCRONA**

Aste Giudiziarie Inlinea Spa, in qualità di soggetto specializzato ai sensi dell'art. 107 L.F. nell'organizzazione e nella gestione di aste competitive telematiche e tradizionali, è incaricato dalla procedura della vendita dei beni immobili della stessa,

premesse che

- il Tribunale di Pescara con sentenza del 6-14/05/2014 ha dichiarato il fallimento N. 47/2014;
- in esecuzione del programma di liquidazione e della relativa variazione approvata il 17/10/2023 è necessario porre in vendita i beni immobili di seguito descritti e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, la procedura intende procedere ad un'asta competitiva con modalità telematica.

Quanto sopra premesso, la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

AVVISA

che il giorno **26/06/2024 alle ore 10:00** procederà alla vendita competitiva telematica con la modalità asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni stabilite nel "Regolamento tecnico per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche competitive" (in seguito "Regolamento"), e di quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita 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.

1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO UNICO

Intera piena proprietà di appartamento ad uso civile abitazione posto in Montesilvano (PE), Corso Umberto I n.658, al piano terzo ed ultimo piano di più ampio fabbricato costituito da n. 3 livelli oltre al piano terra.

L'appartamento ha la consistenza di 14 (quattordici) vani catastali, una superficie utile complessiva di 182,80 mq ed è composto da una ampia sala, soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera matrimoniale con bagno, n. 3 camere da letto, uno studio, un ulteriore bagno con w.c., n. 8 terrazzi, n. 5 locali di sgombero in sottotetto comunicanti con i terrazzi e n.1 locale tecnico.

Il manto di copertura è costituito da lastre in fibro-cemento di tipo compatto contenenti fibre di amianto; il manufatto si presenta in condizioni discrete ancorché oggetto ad obbligo di ripetizione della valutazione del rischio con frequenza annuale, come da Relazione tecnica di indagine ambientale e valutazione dello stato di conservazione di manufatti contenenti amianto del 18/04/2024.

Il compendio risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Montesilvano al foglio 11, particella 134, sub 6 (ex sub 2), cat. A/2, cl. 3, cons. 14, R.C. Euro 1.193,02.

L'unità immobiliare confina con vano scala, vano ascensore e distacchi a tutti i lati.

Il fabbricato in cui è posta l'unità immobiliare in oggetto è dotato di scala interna al fabbricato di collegamento dei vari piani, realizzata in cemento armato e rivestita con marmo, nonché di scala esterna di servizio e uscita sicurezza antincendio, in cemento faccia a vista; è altresì dotato di ascensore di collegamento dei vari piani ad uso montacarichi (assenti le antine interne di chiusura della cabina).

Secondo le risultanze dell'elaborato peritale, risultano le seguenti parti comuni:

- vano scala interno comune a tutti i piani;
- scala esterna comune ai sub.ni 2 e 3 posti al secondo piano;
- corridoio disimpegno comune ai sub. 2 e 3 posti al secondo piano;
- ascensore montacarichi.

Confini dell'intero fabbricato: fosso Mazzocco, svincolo stradale circonvallazione SS16, le particelle nn. 132, 133, 135, 956, 1671 e 1672, salvo altri e variati confini.

Disponibilità del bene: *libero*.

Situazione urbanistica e catastale: quanto alla regolarità edilizia, il fabbricato in cui è inserito il bene in oggetto risulta assentito dai seguenti titoli abilitativi, riscontrati all'esito di richiesta di accesso agli atti del Comune di Montesilvano (PE) in data 09/04/2015:

- Licenza edilizia n. 249 del 17/08/1971 per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione in C.da Mazzocco;
- Licenza edilizia n. 466 dell'08/03/1972 per l'ampliamento del fabbricato in C.da Mazzocco;
- Licenza edilizia n. 1515 del 21/08/1974 per opere di trasformazione del 2° piano e sopraelevazione del 3° piano;
- Concessione edilizia in Sanatoria n. 1537 del 06/04/1992 per la realizzazione di due locali al piano terra destinati a laboratorio artigianale e per la realizzazione di un appartamento al piano terzo eseguiti in Montesilvano al Corso Umberto I n. 658 - fg. 11 part. 134;
- Concessione edilizia n. 5489 del 10/04/1993 per ristrutturazione parziale dell'edificio in Montesilvano al Corso Umberto I;
- Concessione edilizia n. 5790 del 29/11/1993 per variante alla C.E. n. 5489 del 10/04/1993 per lavori di ristrutturazione parziale del fabbricato in Montesilvano al Corso Umberto I;
- Comunicazione opere interne ex art. 26 legge n. 47/85 in data 16/04/1994 per la realizzazione di tramezzature interne al secondo piano per la creazione di un locale ad uso ufficio;

Come rilevato in perizia, è inoltre stata rilasciata dal Comune di Montesilvano (PE) dichiarazione di abitabilità in data 06/11/1972 per edificio comprendente "un grosso vano a p.t., un grosso vano al 1° piano ed un ampio sottotetto con bagno per ogni ambiente".

Dal punto di vista urbanistico-edilizia, dal confronto tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo titolo abilitativo, sono state rilevate dal perito le seguenti difformità di carattere formale e non sostanziale in quanto non incidono né sulla sagoma planimetrica e né sui parametri volumetrici assentiti, che necessitano di sanatoria: alcuni terrazzi risultano frazionati per interposta realizzazione di coperture di falda, la loro estensione pertanto risulta variata; le interposte coperture risultano

accessibili e sono utilizzati generalmente come locali di sgombero; lievi variazioni dimensionali riscontrati principalmente nei locali tecnici e nel vano ingresso.

Con dichiarazione asseverata resa dall'Arch. Francesco Campanella in data 27/06/2023 è stata accertata la conformità urbanistica dell'immobile.

Quanto alla corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, dall'elaborato peritale emerge la sostanziale corrispondenza ad eccezione di lievi differenze dimensionali dei terrazzi n. 1 e 5 e della mancata rappresentazione nella planimetria catastale dei locali di sgombero ubicati nei sottotetti accessibili, aventi altezza interna superiore ad 1,50 m.

Risultano esistenti le dichiarazioni di conformità degli impianti mentre è assente il certificato di prestazione energetica.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Si evidenzia che non sono disponibili certificato di abitabilità/agibilità, attestato di prestazione energetica (APE) e dichiarazioni di conformità degli impianti, i quali sono pertanto a cura e spese dell'aggiudicatario

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima e ai documenti allegati.

Prezzo base: € 142.033,00

Offerta minima: € 106.524,75, pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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

Regime fiscale: imposta di registro e imposte ipo-catastali.

Visite: per la visione dei beni gli interessati potranno contattare il soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea Spa al seguente recapito: e-mail visite@astegiudiziarie.it

2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA.

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

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, secondo le indicazioni contenute nel presente avviso e nel regolamento tecnico, **entro le ore 12:00 del giorno 25/06/2024 (antecedente a quello della udienza di vendita).**

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

Nell'ipotesi in cui l'offerente non abbia la qualità di avvocato prescritta dall'art. 579 co. 3 c.p.c. e dichiarare che intende offrire per persona da nominare, l'offerta sarà valida ma riconducibile in proprio all'offerente a favore del quale si dovrà intendere perfezionata l'eventuale aggiudicazione.

In caso di vendita di più lotti si procederà all'esame delle offerte pervenute ed alla relativa ammissione procedendo secondo l'ordine crescente dei lotti.

a. Condizioni di ammissibilità formale.

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

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

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto indicato nel presente avviso dell'importo della **cauzione**, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- una **marca da bollo da euro 16,00 apposta direttamente sull'offerta di acquisto che si genera all'atto dell'iscrizione** (si precisa che il relativo mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma dovrà essere segnalato dal soggetto specializzato agli organi della procedura);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- se il **soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge ovvero della dichiarazione resa ai sensi dell'art.179 c.c. (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se l'offerta è formulata per conto di **sogetto minorene**, copia del documento d'identità e del codice fiscale del minore stesso e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta è formulata per conto di **sogetto interdetto, inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno**, copia del documento d'identità e del codice fiscale di quest'ultimo e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta è formulata per conto di **società o persona giuridica**, copia del documento di identità e del codice fiscale, nonché copia del documento da cui risultino i poteri del soggetto che sottoscrive l'offerta (a titolo esemplificativo, procura speciale, verbale del C.d.A., visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla formulazione dell'offerta, salvo che nelle more siano intervenute variazioni);
- se l'offerta è formulata da **più persone**, copia della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se l'offerta è formulata da **più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI)**, copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;
- se l'offerta è presentata **da un avvocato in forza di una procura speciale**, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art.583 c.p.c.).

b. Versamento anticipato della cauzione.

L'offerente dovrà versare anticipatamente a titolo di cauzione, l'importo nella misura sopra determinata, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., recante codice IBAN IT 15 T 01030 13900 000063311635; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "RG N. 47/2014 lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

c. Aggiudicazione

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

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

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 26/06/2024 al 03/07/2024 e terminerà alle ore 10:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la

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

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

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

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

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

d. Termini di pagamento del prezzo

Il termine perentorio per il versamento del saldo prezzo, delle spese per gli oneri fiscali connessi al trasferimento della proprietà e del compenso della società incaricata è di massimo 90 giorni dall'aggiudicazione.

Il versamento dovrà avvenire sul conto corrente del soggetto incaricato Aste Giudiziarie Inlinea Spa, recante codice IBAN IT 15 T 01030 13900 000063311635 specificando nella causale del bonifico "RG N. 47/2014 lotto unico, saldo prezzo, spese di trasferimento e compenso".

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 anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.

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

Le somme dovute a titolo di **saldo prezzo di aggiudicazione, spese per gli oneri fiscali** connessi al trasferimento della proprietà e quelle relative al compenso dovuto alla Società, verranno comunicate all'aggiudicatario da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e, salvo conguaglio, dovranno essere corrisposte nel medesimo termine perentorio sopra indicato o nel diverso minor termine indicato nell'offerta.

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

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

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

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina con decreto la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salvo quelle non cancellabili in funzione della tipologia della procedura.

e. Trasferimento di proprietà.

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante rogito agli atti di Notaio del distretto di Pescara, che sarà designato di comune accordo tra il Curatore e l'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile, quelle relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi notarili oltre IVA se dovuta; restando inteso che, all'esito dell'avvenuta aggiudicazione definitiva, verranno autorizzate dal Giudice Delegato le cancellazioni sull'immobile oggetto di trasferimento.

PUBBLICITÀ

Su richiesta del Curatore, a cura del soggetto specializzato il presente avviso dovrà essere inserito sul sito internet www.astegiudiziarie.it unitamente al suo estratto, alla relazione peritale e ai relativi allegati, al certificato di stato legittimo redatto dall'Architetto Francesco Campanella del 27/06/2023, nonché alla relazione di indagine ambientale del 18/05/2023; il tutto previa epurazione degli eventuali dati personali.

VARIE

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

Per **ulteriori informazioni** gli interessati potranno contattare

- il curatore Dott.ssa Roberta Paradiso, con studio in Pescara Viale Marconi n. 292, al seguente recapito di telefonia mobile: 3388757178;

- Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- Telefono: 0586/20141
- e-mail: vendite@astegiudiziarie.it

Per **supporto tecnico** durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/20141
- e-mail: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

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

Livorno, 19/04/2024

