

Tribunale di Lanciano  
Fallimento: RG n. 5/2022

Giudice Delegato: Dott.ssa D'ALFONSO Chiara  
Curatore: Avv. ANNECCHINI Donatella

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

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., in qualità di soggetto specializzato nell'organizzazione e nella gestione di aste competitive telematiche e tradizionali, è incaricato dalla procedura in epigrafe della vendita dei beni immobili di seguito indicati.

**Premesso che**

- il Tribunale di Lanciano ha dichiarato l'apertura della procedura in intestazione;
- in esecuzione del programma di liquidazione è necessario porre in vendita i beni immobili della procedura 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 **30 maggio 2025 alle ore 10,30** procederà alla vendita competitiva telematica con la modalità asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://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 per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova e deve intendersi 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**

Diritti di piena proprietà 1/1 su capannone ad uso industriale con annessa palazzina ufficio e alloggio, con area circostante recintata destinata a spazio di manovra, depositi temporanei e parcheggi, nonché spazio a verde e parcheggi esterno alla recinzione.

Il Capannone industriale per attività produttiva con area destinata a lavorazioni ha una superficie lorda di circa mq 5665 al piano terra con altezza netta variabile tra mt. 8,50 e mt. 11,50, oltre a una tettoia di mq 487.

All'interno del capannone sono presenti anche due corpi di servizi accessori, ambedue si sviluppano su due livelli.

Il primo composto da piano terra della superficie lorda di circa mq 200 destinato a disimpegno, w.c. uomini e donne, spogliatoi uomini e donne, mensa e ripostiglio; il piano primo collegato al piano terra con una scala a doppia rampa in metallo della superficie lorda di circa mq 200 destinato a sala attesa, sala riunioni, corridoio, cinque uffici con antibagno e due w.c.

Il secondo composto da piano terra della superficie lorda di circa mq 114 destinato a sala metrologica, ufficio logistica, w.c. e zona aperta sovrastante soppalcata mq 86; il piano primo, non collegato al piano terra, di superficie lorda di circa mq 200 risulta completamente allo stato grezzo internamente.

Inoltre, nel capannone è presente un manufatto sotterraneo (vasca di recupero scarti di lavorazione) di circa mq 140 collegato attraverso dei nastri a un manufatto esterno in c.a. (vasca deposito smaltimenti ferrosi) di circa mq 47.

Adiacente alla tettoia del capannone ubicato sulla particella 4438 è presente un deposito di circa mq 257 ricadente per mq 169 sulla corte del capannone e per la restante superficie sulla particella 5316 di altra ditta. Lateralmente al capannone (lato sud) sono presenti anche delle modeste costruzioni composte da tre tettoie della superficie di circa mq 100 (mq 22 + mq 70 + mq 8) e due box in lamiera di circa mq 63 (mq 36+ mq 27). Contiguo al capannone c'è un corpo di fabbricato, formato dal piano terra di circa mq 287 composto da ingresso, n. 5 ambienti ufficio, disimpegno, infermeria, w.c., sottoscala e vano scala-ascensore (solo struttura per alloggio cabina ma ascensore non presente), primo piano di circa mq 222 (escluso il vano scala-ascensore) composto da disimpegno, corridoi, n. 6 ambienti uffici con w.c.(utilizzati come camere da letto con servizio igienico), un ambiente cucina-pranzo, un ambiente servizi igienici collettivi con antibagno, lavanderia e due w.c., e terrazza di circa mq 64, e terzo piano (copertura) della superficie di circa mq 210 (escluso il vano scala ascensore).

Sulla zona antistante l'edificio, lato accessi principali, è presente una tettoia utilizzata a parcheggio di circa mq 83.

È presente anche la cabina elettrica della superficie di circa mq 56: l'opificio dispone di impianto elettrico di tipo industriale alimentato dalla cabina elettrica esterna; a tal proposito si fa notare che in detta cabina è presente un solo contatore ma dalla stessa si diramano due derivazioni, di cui una alimenta il compendio oggetto della presente vendita, e una attraversando l'area e il capannone oggetto di vendita, prosegue sul lotto confinante di altra proprietà, non compreso nel fallimento e dunque non oggetto di valutazione: l'immobile verrà venduto nella descritta situazione di fatto in cui è stato trovato.

L'intero lotto in buona parte recintato con muro in c.a. e muro in c.a. con sovrastanti elementi metallici lavorati presenti n. 2 accessi pedonali e n. 3 accessi carrabili.

L'area scoperta interna alla recinzione (escludendo i manufatti minori che andranno demoliti come meglio specificato successivamente nel quesito relativo alle difformità edilizie) pavimentata con conglomerato bituminoso, massetto industriale, porfido ad opera incerta e in piccola parte con materiale arido, destinata a deposito, spazi di manovra, camminamenti e parcheggi ha una superficie di circa mq 4984.

L'area esterna (con vincolo di inedificabilità), destinata a verde, parcheggi e spazi di manovra, ha una superficie di circa mq 1796.

**Detti beni compongono un unico compendio ubicato nella zona industriale (di competenza A.R.A.P. ex Consorzio Industriale per lo Sviluppo del Sangro) del Comune di Atesa (Ch) in località Saletti Via Palermo n. 46.**

Confini: strada consortile, area produttiva (particella 531 del foglio 4) e a SO con area produttiva (particella 507 del foglio 4), s.a.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Chieti – Catasto dei Fabbricati del Comune di Atesa:

- **Foglio 4, particella 4438, sub.2 (ex 4438 sub 1 già 4438), categoria D/1, r.c. € 43.702,50**  
*confinante con particelle 5073, 4798, 4617, 4182, 4179, 966, 950, 4577, 531, 5207, 5316 del foglio 4*
- **Foglio 4, particella 5073 (ex 4438 sub 1 già 4438), categoria D/8, r.c. € 4.415,00**  
*confinante con particelle 4798, 4438 su due lati e 5316 del foglio 4*

Ed ancora fanno parte del compendio oggetto della procedura concorsuale i seguenti terreni che risultano rappresentati come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Chieti – Catasto dei Terreni del Comune di Atesa:

- **Foglio 4, particella 950 (derivata dalla 905), qualità seminativo, classe 2, superficie 65 m<sup>2</sup>, r.d. € 0,37, r.a. € 0,25**  
*confinante con particelle 4438, 4577, 902 e 966 del foglio 4*
- **Foglio 4, particella 966 (derivata dalla 906), qualità seminativo, classe 2, superficie 38 m<sup>2</sup>, r.d. € 1,75, r.a. € 1,19**  
*confinante con particelle 4438, 950, 903 e 4182 del foglio 4*
- **Foglio 4, particella 4179 (derivata dalla 938 derivata dalla 909), qualità seminativo, classe 2, superficie 160 m<sup>2</sup>, r.d. € 0,91, r.a. € 0,62**  
*confinante con particelle 4438, 4032, 953 e 4182 del foglio 4*
- **Foglio 4, particella 4798 (derivata dalla 4578 derivata dalla 4015), qualità seminativo, classe 2, superficie 805 m<sup>2</sup>, r.d. € 4,57, r.a. € 3,12**  
*confinante con particelle 5073, 4438, 4617, 4579, 4801 del foglio 4*
- **Foglio 4, particella 4182 (derivata dalla 940 derivata dalla 907 derivata dalla 530 derivata dalla 129), qualità seminativo, classe 2, superficie 270 m<sup>2</sup>, r.d. € 1,53, r.a. € 1,05**  
*confinante con particelle 4438, 4179, 953, 4618 e 4617 del foglio 4*
- **Foglio 4, particella 4577 (derivata dalla 929 derivata dalla 917 derivata dalla 904), qualità seminativo, classe 2, superficie 92 m<sup>2</sup>, r.d. € 0,52, r.a. € 0,36**  
*confinante con particelle 4438, 4576, 502 e 950 del foglio 4*
- **Foglio 4, particella 4617 (derivata dalla 534 derivata dalla 129), qualità seminativo, classe 2, superficie 96 m<sup>2</sup>, r.d. € 0,55, r.a. € 0,37**  
*confinante con particelle 4182, 4618, 4617 e 4438 del foglio 4*

Gli immobili staggiati insistono sulle aree di pertinenza classificate come ente urbano, dunque, prive di titolarità rispettivamente in:

**Catasto Terreni Foglio 4 Particella 4438** (ex 931 che comprendeva le particelle 932,935,951,4172,4174,4175,4176,4177,4178,4180,4183,4184 e 4185) ENTE URBANO Superficie m<sup>2</sup> 11.366  
*confinante con particelle 5073, 4798, 4617, 4182, 4179, 966, 950, 4577, 531, 5207, 5316 del foglio 4*

**Catasto Terreni Foglio 4 Particella 5073** (ex 4438 già 931 che comprendeva le particelle 932,935,951,4172,4174,4175,4176,4177,4178,4180,4183,4184 e 4185) ENTE URBANO Superficie m<sup>2</sup> 560  
*confinante con particelle 4798, 4438 su due lati e 5316 del foglio 4*

**Disponibilità del bene:** occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura registrato in data 08/11/2018 con durata anni 10, per cui l'immobile viene venduto nello stato di occupazione in cui si trova; si precisa che qualora al momento dell'aggiudicazione e del successivo trasferimento fossero pendenti procedimenti giudiziari afferenti gli immobili oggetto della presente vendita, anche per il rilascio forzoso, il curatore, ai sensi dell'art. 118 L.F., **POTRA'** mantenere la legittimazione processuale anche negli stati e gradi del giudizio successivi al trasferimento.

#### Situazione urbanistica e catastale:

I fabbricati sono stati costruiti successivamente al 2 settembre 1967, giusto seguenti titoli (cfr. allegato 3):

- Concessione Edilizia n. 136 del 29/04/1996 rilasciata a XXXXXX s.r.l. per la costruzione opificio industriale;
- Concessione Edilizia n. 100 del 16/07/1997 rilasciata a XXXXXX s.r.l. per la variante alla C.E. n. 136 del 29/04/1996;
- Concessione Edilizia n. 187 del 30/12/1998 rilasciata a XXXXXX s.r.l. per la costruzione opificio industriale variante alla C.E. n. 136 del 1996;
- Concessione Edilizia n. 98 del 02/08/1999 rilasciata a XXXXXX s.r.l. per ampliamento per opificio industriale sito nella zona industriale di Atesa;
- Certificato di Agibilità n. 10 del 23.05.2000 a nome di XXXXXX s.r.l. per opificio sito nella zona industriale;
- Provvedimento Conclusivo n. 20/3 del 20.02.2002 per Variante alla C.E. n. 98 del 02.08.1999 a nome XXXXXX s.p.a. per ampliamento opificio industriale sito nella zona industriale di Atesa;
- Provvedimento Conclusivo n. 22 del 20.01.2010 a XXXXXX s.r.l. per sanatoria per ampliamento opificio industriale;
- S.C.I.A. pratica edilizia n. 24/2011 presentata da XXXXXX s.r.l. relativamente al progetto di divisione di unità immobiliare e diversa ripartizione interna (in sanatoria);
- S.C.I.A. pratica edilizia n. 73/2014 presentata da XXXXXX s.r.l. relativamente al progetto di realizzazione di una recinzione e sarciature strutturali.

L'esperto segnala le seguenti difformità: "• *adiacente alla tettoia del capannone presenza non autorizzata di un manufatto utilizzato come deposito con struttura portante in ferro di circa mq 257 ricadente per mq 169 sul lotto oggetto della presente e per la restante superficie su particella non facente parte dello stesso; (identificato con la lettera A sull'allegato 5)*

• *adiacente al capannone presenza non autorizzata di una tettoia con struttura modesta in ferro e copertura con pannelli in lamiera utilizzata come deposito di circa mq 22; (identificato con la lettera B sull'allegato 5)*

• *adiacente al capannone presenza non autorizzata di un box con struttura leggera in metallo e pannelli in lamiera utilizzato come spazio di manutenzione di circa mq 36; (identificato con la lettera C sull'allegato 5)*

• *adiacente al capannone presenza non autorizzata di una tettoia con struttura leggera in metallo e copertura con pannelli in lamiera utilizzata come deposito di circa mq 70; (identificato con la lettera D sull'allegato 5)*

• *adiacente al capannone presenza non autorizzata di una struttura con profilati di metallo utilizzata come sostegno di macchine aspiratrici di circa mq 12; (identificato con la lettera E sull'allegato 5)*

• *adiacente al capannone presenza non autorizzata di un box con struttura leggera in metallo e pannelli di tipo sandwich di circa mq 27; (identificato con la lettera F sull'allegato 5)*

• *adiacente al capannone presenza non autorizzata di una tettoia con struttura leggera in metallo e copertura con pannelli in lamiera utilizzata come protezione di ingresso del capannone e dell'adiacente box di circa mq 8; (identificato con la lettera G sull'allegato 5)*

• *presenza non autorizzata sulla zona antistante l'edificio, lato accessi principali, di una tettoia con struttura leggera in ferro e copertura con pannelli in lamiera utilizzata a parcheggio di circa mq 83; (identificato con la lettera H sull'allegato 5)*

• *porzione di pensilina prevista da smantellare nel Provvedimento Conclusivo in Sanatoria n. 22 del 22.01.2010 ancora esistente di circa mq 84; (identificato con la lettera I sull'allegato 5)*

• *presenza non autorizzata di un divisorio all'interno del w.c. uomini al piano terra del corpo accessorio all'interno del capannone (identificato con la lettera L sull'allegato 5)*

• *presenza non autorizzata della divisione in ufficio e infermeria al posto di ufficio al piano terra del corpo uffici-alloggi contiguo al capannone (identificato con la lettera M sull'allegato 5)*

- da S.C.I.A. in sanatoria pratica edilizia n. 24/2011 un disimpegno di ingresso nella sala metrologica all'interno del capannone non presente (identificato con la lettera N sull'allegato 5)
- da S.C.I.A. in sanatoria pratica edilizia n. 24/2011 risulta la divisione al piano terra del corpo uffici dall'attuale ufficio-infermeria di fatto diviso solo da una porta e non da una muratura (identificato con la lettera O sull'allegato 5)
- al piano terra del corpo accessorio presente all'interno del capannone da provvedimento conclusivo n. 22 del 20.01.2010 a nome XXXXXX s.r.l. per sanatoria erano presenti due locali confinanti destinati a spogliatoio e infermeria; attualmente gli stessi sono stati uniti in ambiente unico destinato a spogliatoio donne; (identificato con la lettera P sull'allegato 5)
- da S.C.I.A. in sanatoria pratica edilizia n. 24/2011 risulta la chiusura con muro tra terrazzo e uffici-alloggi del primo piano, ma di fatto esiste una porta che dà accesso sul terrazzo (identificato con la lettera Q sull'allegato 5)
- il primo piano del corpo di fabbrica indicato come uffici-alloggi da titoli abilitativi ha destinazione uffici ma di fatto è utilizzato come alloggio (uso residenziale). (identificato con la lettera R sull'allegato 5)

**Relativamente alle difformità riscontrate si indica quanto necessario per la loro regolarizzazione e/o demolizione indicando i seguenti costi:**

A - per mancanza di rispetto della distanza dal confine la porzione oggetto del compendio interessato dalla presente relazione di circa mq 169 dovrà essere smontato e smaltito considerando un costo di € 4.000,00;

B-C-D-E-F-G-H - risultano manufatti con strutture modeste che non presentano caratteristiche economicamente vantaggiose per la propria sanabilità e pertanto dovranno essere smontati e smaltiti considerando un costo complessivo di € 5.000,00 (B € 500,00; C € 750,00; D € 1.500,00; E € 500,00; F € 750,00; G € 500,00; H € 500,00);

I - come sopra specificato dovrà essere smontato e smaltito per un costo previsto di € 1.000,00;

Per la sanatoria dei punti su indicati dalle lettere L-M-N-O-P trattasi lievi modifiche rispetto ai titoli autorizzativi prevalentemente interne che si quantificano tra spese tecniche e oneri in € 2.000,00.

Per quanto riguarda il primo piano dell'edificio denominato nella presente relazione uffici-alloggi anche riscontrando un utilizzo diverso dall'autorizzato non si considera un costo in quanto è sufficiente togliere gli arredi per ripristinare l'utilizzo dello stesso all'autorizzato."

**Relativamente ai Terreni** l'esperto segnala: "come riscontrato da fac-simile c.d.u. tutte le particelle sono ricadenti nella perimetrazione ASI (area di sviluppo industriale); inoltre tutte sono gravate da uso civico. L'affrancazione dello stesso come riscontrato presso il Comune di Atesa (Delibera Consiliare del Comune di Atesa n. 5 del 29.02.2003 con cui sono stati definiti i canoni a seguito della verifica demaniale dei demani del Comune di Atesa, così come predisposta dalla Regione Abruzzo con l'ordinanza dirigenziale DH16/238 del 04.04.2002 con la quale il Dirigente del Servizio Bonifica Economia Montana e Foreste della Regione Abruzzo ha approvato la verifica demaniale del Comune di Atesa redatta dal Geom. XXXXXXXX ed ha disposto che il Comune medesimo provvedesse a ripristinare e riscuotere i canoni secondo le procedure fissate dalla L.R. 68/99 nonché esigere i canoni che non ha più richiesto su tutti i terreni gravati da uso civico), prevede un onore di € 1.600,00/ha pertanto si considera un costo di € 2.195,52 (€ 1.600,00 x ha 1.37.22)."

Si segnala, in ultimo: "a costituzione a carico degli immobili identificati nel Catasto Terreni del Comune di Atesa al Foglio 4, particelle 4577-950-966-4179-4182-4617-4798 di una "servitù perpetua ad oggetto un vincolo di inedificabilità assoluta estesa anche ad opere minori o manufatti accessori che la società o i suoi aventi causa intendessero comunque realizzare fuori terra. Il terreno alienato dovrà infatti essere, per patto espresso, sistemata verde, ovvero adibito a parcheggio e zona di accesso e di manovra; il tutto previa presentazione al Consorzio ed approvazione da parte dello stesso, di regolare progetto. Il Consorzio avrà inoltre la facoltà di realizzare e mantenere sul terreno trasferito ed identificato dalle predette particelle, senza dover corrispondere alcun canone o corrispettivo alla società "XXXXXX s.r.l.", eventuali opere infrastrutturali e/o canalizzazione di

*condotte e tubazioni di qualsiasi genere per servizi consortili già esistenti o da porre in opera, con esclusione di qualsiasi indennizzo o risarcimento danni a favore della medesima società, con il solo obbligo di provvedere al ripristino dello stato del terreno una volta collocate le opere di interesse consortile o comunque dismesse per cessata utilità. Nessun corrispettivo è convenuto per la costituzione di tale servitù essendosene tenuto conto nella determinazione delle condizioni di vendita.” in favore del XXXXXX con allora sede in Casoli (oggi confluito in XXXXXX) giusto atto pubblico per Notaio Colantonio Giuseppe del 24/06/2004 Repertorio 189231/37158 trascritto il 05/07/2004 ai nn. 11179 r.g. e 8137 r.p..”.*

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<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

**Prezzo base: € 1.500.000,00**

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

**Rilancio minimo di gara: € 20.000,00**

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:** vendita esente I.V.A. salvo opzione oltre imposte di registro e ipo-catastali

**Visite:** Le richieste di visita del bene devono essere effettuate dagli interessati tramite il sito <https://pvp.giustizia.it> mediante apposito pulsante presente all'interno dell'inserzione. Si precisa che, al fine di meglio adempiere all'incarico affidatogli, la società invita gli utenti interessati alla visita dell'immobile a far pervenire le relative richieste nel termine di sette giorni antecedenti la data della vendita.

## 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 esclusivamente con modalità telematica tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), secondo le indicazioni contenute nel presente avviso e nel regolamento tecnico, **entro le ore 12.00 del giorno 29 maggio 2025 (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 dichiari 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 a quanto indicato nel paragrafo 1;
- 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 **soggetto minorenne**, 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 **soggetto 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 notarile, 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 notarile rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se il **soggetto offerente è un cittadino extracomunitario**, copia del permesso di soggiorno ovvero l'indicazione dell'esistenza della condizione di reciprocità o del Trattato Internazionale tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza che gli consente l'acquisto dell'immobile nel nostro Paese;
- 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** notarile, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art.583 c.p.c.).
- **le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione** della perizia di stima e dell'avviso di vendita, effettuate in separato modulo

Si precisa che, in ogni caso, per procura speciale deve intendersi la procura notarile rilasciata nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

#### 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 47 D 03268 22300 052849400442; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "RG N. 5/2022 lotto 1, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre 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](http://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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

**La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 30.05.2025 al 06.06.2025 e terminerà alle ore 12:00.**

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.

#### **Offerte migliorative**

Ai sensi dell'art. 107, comma 4<sup>a</sup>, L.F., il curatore può sospendere la vendita ove, entro il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione, pervenga alla Pec [lanf52022@procedurepec.it](mailto:lanf52022@procedurepec.it) formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo di aggiudicazione.

In tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con il medesimo rilancio minimo previsto in avviso di vendita.

Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato al favore del soggetto che ha depositato l'offerta migliorativa contenente l'aumento sopra indicato.

#### **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 degli onorari d'asta del soggetto specializzato incaricato della vendita è di massimo 90 giorni dall'aggiudicazione.**

L'aggiudicatario dovrà pertanto procedere, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza nel termine massimo sopra previsto (termine in ogni caso non soggetto a sospensione feriale), al versamento delle somme sopra specificate e quantificate dal soggetto specializzato con apposita comunicazione; il relativo versamento dovrà avvenire sul conto corrente di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442 specificando nella causale del bonifico "RG N. 5/2022 lotto 1, saldo prezzo, spese di trasferimento e onorari d'asta".

Ai sensi dell'art.585 c.p.c., **entro il termine perentorio** richiamato dal precedente capoverso, l'aggiudicatario, consapevole della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al seguente indirizzo pec [lanf52022@procedurepec.it](mailto:lanf52022@procedurepec.it) le **informazioni prescritte dall'art.22 del D.Lgs. 231/2007** attraverso la compilazione del modulo che gli verrà inviato a mezzo PEC/mail.

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 S.p.A. 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".

Si fa presente che, 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 provvedimento 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 provvedimento 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 decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato competente.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative alla predetta attività, comprese quelle relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo cancellabile *(ove non a carico della procedura)*

L'aggiudicatario dovrà corrispondere il 20% del prezzo di aggiudicazione sul conto spese che sarà successivamente comunicato in caso di aggiudicazione, salvo diversa autorizzazione del G.D. Gli importi non utilizzati saranno, tempestivamente, restituiti alla parte aggiudicataria.

## PUBBLICITÀ

A cura del soggetto specializzato, il presente avviso - omissis il nominativo del soggetto coinvolto nella procedura e di eventuali terzi - sarà pubblicato:

- sul portale delle vendite pubbliche [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)
- sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) – [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) unitamente alla relazione peritale.

## VARIE

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

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

- telefono: 0586/201480 dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00;
- e-mail: [vendite@astegiudiziarie.it](mailto:vendite@astegiudiziarie.it).

### La partecipazione alla vendita implica:

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

Livorno, 02 Aprile 2025

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.