

TRIBUNALE DI PESCARA

Fallimento n. 28/2020 R. Fall.
Giudice Delegato: Dott.ssa Domenica Capezzerà
Curatore fallimentare: Dott. Giordano Albanese

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott. Giordano Albanese, quale Curatore Fallimentare della procedura in epigrafe

PREMESSO

che il Giudice Delegato ha autorizzato la vendita dei beni caduti in fallimento attraverso la modalità dell'*asta on line*, ai sensi dell'art. 107 L.F., con l'operatore professionale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL (www.gorealbid.it).

RENDE NOTO

che, in esecuzione del programma di liquidazione relativo alla procedura in epigrafe, rivolge al pubblico invito ad offrire per l'acquisto per i lotti di seguito specificati con il metodo della vendita competitiva attraverso piattaforma telematica www.gorealbid.it

Asta n. 16636

LOTTO N. 1 – IV Esperimento di vendita

**Diritti di piena proprietà per 1/1 Laboratorio a Montesilvano (PE), via Verrotti – Centro
Espansione 2.**

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montesilvano al Foglio 11:
Particella 22 – Sub 207 – Categoria C/3 – Classe 3 – Consistenza 286 mq – R.C. € 1.126,50, di proprietà di soggetto titolare di partita iva.

L'immobile in oggetto è sito al piano terra di un edificio di maggiore consistenza destinato a varie attività commerciali denominato "Espansione 2", si compone di tre ampi locali tra loro connessi, con doppio accesso e porzione soppalcata adibita a uffici.

Il laboratorio è dotato d'ingressi su entrambi i lati, internamente si presenta come tre unità rettangolari comunicanti.

Una porzione è interamente occupata da un soppalco dove sono stati realizzati gli uffici.

Si fa presente che, per il lotto in questione, non è stato reperito il titolo edilizio relativo alla fusione dei tre ambienti che ha portato alla consistenza planimetrica attuale ovvero il subalterno catastale 207 in capo alla società dal 31/08/2007; parimenti non risulta autorizzazione relativamente all'ampia zona soppalcata utilizzata come uffici, pertanto tale opera dovrà essere regolarizzata.

Agibilità / Abitabilità: In seguito alla DIA del 26/05/1997 è stata rilasciata agibilità n. 8638 del 23/02/1998, relativa al subalterno catastale 167 oggi soppresso, il quale costituiva solo due dei tre grandi ambienti che oggi compongono l'attuale sub. 207.

Vincoli:

PE - ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1096 RG 5264 DEL 26/03/2010; atto di mutuo del Notaio Rozzi del 25/03/2010; atto di mutuo del Notaio Rozzi del 25/03/2010 rep. 219245/49722 con cui a garanzia della somma di € 320.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 640.000,00 in anni 14 mesi 11 giorni 24 a favore BCC.

PE - ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 292 RG 1919 DEL 10/02/2020; atto di ipoteca amministrativa della Agenzia delle Entrate del 10/02/2020 rep. 1678 con cui a garanzia della somma di € 212.144,86 si iscrive ipoteca di € 424.89,72. A Favore Agenzia delle Entrate. - Colpisce Lotto 1.

PE - TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 5926 RG 8775 DEL 05/08/2020; atto di sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Pescara del 16/07/2020 rep. 28 a favore Massa dei Creditori.

Confini: L'immobile confina con: spazi condominiali a nord e a sud; ad est è in aderenza con i subb. 138 e 126 e ad ovest con i subb. 129 e 136.

L'immobile è attualmente libero da persone e cose.

PREZZO BASE IN SEGUITO RIBASSO 60%: € 130.120,00 (euro centotrentamilacentoveventi,00) oltre oneri di legge se dovuti.

CAUZIONE: € 13.012,00

RILANCIO MINIMO: 1.000,00

LOTTO N. 3 – IV Esperimento di vendita

Diritti di piena proprietà per 1/3 indiviso di casa indipendente e terreni annessi ad Atri (TE) - QUOTA 1/3

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Atri al Foglio 107:

Particella 116 – Sub 1 – Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 7,5 vani – R.C. € 522,91

Particella 116 - Sub 2 – Categoria C/6 – Classe 1 – Consistenza 51 mq – R.C. € 68,48

I terreni risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Atri al Foglio 107:

Particella 115 – Superficie 25.986 mq

Particella 13 – Superficie 2.260 mq

Particella 14 – Superficie 1.760 mq

Particella 19 – Superficie 2.280 mq

Particella 23 – Superficie 12.670 mq

Particella 69 – Superficie 23.480 mq

Particella 116 – Ente Urbano – Superficie 1.444

Di proprietà di persona fisica.

Il lotto in oggetto è formato da un fabbricato rurale, integralmente ristrutturato, che si sviluppa su due livelli. Il piano terra è adibito a zona giorno, mentre il piano primo a zona notte. I due piani sono collegati solo esternamente tramite una scala che parte dal portico al piano terra.

Il garage si trova in un fabbricato distaccato dal corpo principale.

Secondo il certificato Destinazione Urbanistica PRG Comune di Atri (TE), i terreni ricadono in zona:

- “Parco Agricolo del biotopo dei calanchi di Atri” – Foglio 107 Particelle 13, 14, 19, 23, 69, 115 e 116 (ossia intero lotto 3)
- Zona Agricola normale – Particelle 13, 14, 115, 116
- Zona Agricola normale / Zona Agricola di valore naturale ed ambientale Particelle 19, 23 e 29.

Si fa presente che i beni sono nella disponibilità dei comproprietari, pur non avendo gli stessi residenza nell'immobile.

Agibilità / Abitabilità: Non reperita.

Vincoli: TE - ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1355 RG 5054 DEL 29/03/2010; atto di mutuo del Notaio Rozzi del 25/03/2010; atto di mutuo del Notaio Rozzi del 25/03/2010 rep. 219245/49722 con cui a garanzia della somma di € 320.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 640.000,00 in anni 14 mesi 11 giorni 24 a favore BCC – Cappelle Sul Tavo.

TE - ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 2271 RG 16127 DEL 23/11/2018; atto di ipoteca legale della Soget Spa del 15/11/2018 rep. 402330 con cui a garanzia della somma di € 23.711,91 si iscrive ipoteca legale di € 47.423,82 a favore Soget Spa.-

TE - TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 6889 RG 9655 DEL 12/08/2020; atto di sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Pescara del 14/07/2020 rep. 38 a favore Massa dei Creditori. Colpisce il Lotto 3.

Confini: L'intera area, che comprende il fabbricato residenziale e i terreni circostanti, a costituire un unicum, confina con varie particelle catastali 20, 28, 24, 100, 104, 123, 86 ed altre.

PREZZO BASE IN SEGUITO RIBASSO 60%: € 25.200,00 (euro venticinquemiladuecento,00) oltre oneri di legge se dovuti.

CAUZIONE: € 2.520,00

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00

Si precisa che i beni di cui ai lotti nn. 1 e 3 sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto depositata in cancelleria e pubblicata sul sito www.gorealbid.it, che va consultata per l'esatta individuazione dei beni, la situazione di fatto e di diritto degli stessi, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e per le verifiche in merito alla regolarità urbanistica dei medesimi.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza, ed espressa accettazione, del presente avviso, delle perizie, delle condizioni di gara, delle modalità della vendita e degli altri documenti allegati.

La vendita avrà luogo alle condizioni di seguito indicate:

DURATA DELLA GARA

La vendita avrà durata di almeno 45 giorni computati a partire dalla data di pubblicazione del relativo avviso di vendita.

Si aprirà il giorno **30/11/2022** alle ore **16:30**

e terminerà il giorno **30/01/2023** alle ore **16:30, salvo extra time.**

MODALITA' DELLA VENDITA – FORMULAZIONE DELLE OFFERTE

La vendita sarà eseguita con la formula dell'asta competitiva tramite il sito www.gorealbid.it utilizzando la seguente modalità:

Offerta irrevocabile di acquisto (vedasi “procedura di perfezionamento delle offerte a prezzo base d'asta”, così come specificato di seguito).

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla vendita, l'utente dovrà iscriversi al sito www.gorealbid.it, inserendo i propri dati personali, richiedere la registrazione all'asta, accettandone termini e condizioni. I dati inseriti dal soggetto in fase di registrazione al sito ed alle aste saranno gli stessi ai quali eventualmente sarà attribuita l'aggiudicazione e intestato l'immobile. Tutti i pagamenti richiesti, precedenti e successivi alla vendita, dovranno essere effettuati dai soggetti registrati. Eventuali

procure o deleghe potranno essere prese in considerazione previa autorizzazione del Curatore. L'utente dovrà provvedere a versare il deposito cauzionale richiesto, pari al 10% del prezzo base, tramite bonifico bancario sul conto corrente indicato nelle condizioni specifiche di vendita e nella pagina della registrazione con la causale "versamento cauzione". Ove indicato nelle condizioni specifiche di vendita il versamento del deposito potrà essere effettuato on line tramite carta di credito.

L'utente è tenuto a specificare il numero di asta per la quale è intenzionato a partecipare ed inviare contestualmente copia contabile del bonifico effettuato all'indirizzo gorealbid@pec.it. La cauzione dovrà essere tassativamente accreditata prima del termine dell'asta, salvo diverse indicazioni presenti nelle condizioni specifiche di vendita.

Oltre all'accredito del deposito cauzionale, l'utente, per essere abilitato alla partecipazione all'asta dovrà fornire i seguenti documenti tramite upload nella sezione "i Miei Documenti" o invio all'indirizzo gorealbid@pec.it.

Se l'offerente è PERSONA FISICA:

- Copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive la registrazione, secondo la procedura descritta di seguito)
- Copia del codice fiscale
- Se l'offerente partecipa in qualità di titolare omonima ditta individuale copia partita iva e visura camerale recente
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, con invio della relativa copia del documento di identità (documento non vincolante ai fini dell'abilitazione ma richiesto in caso di aggiudicazione)

Se l'offerente è una PERSONA GIURIDICA:

- Certificato C.C.I.A.A. (in corso di validità) dal quale risulti la costituzione della società, i poteri del legale rappresentante e la pec della società.
- Copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e, qualora si tratti di soggetto diverso del legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri
- Copia del codice fiscale del soggetto che ha sottoscritto l'offerta
- Eventuale traduzione debitamente legalizzata del certificato camerale, se la società non è italiana
- Procura speciale ricevuta o autenticata dal notaio, in caso di partecipazione tramite rappresentante

Non saranno ritenute valide offerte inferiori al prezzo base di ciascun lotto, pervenute oltre il termine e prive della cauzione. Ove previsto da condizioni specifiche saranno richiesti ulteriori documenti che andranno ad integrare quelli summenzionati.

OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO PROCEDURA DI PERFEZIONAMENTO DELLE OFFERTE A PREZZO BASE D'ASTA

L'offerta per la vendita competitiva è per legge irrevocabile.

Il combinato disposto dell'accredito del deposito cauzionale, della formalizzazione dell'iscrizione all'asta (con accettazione espressa delle condizioni di vendita, generali e specifiche pubblicate on line su www.gorealbid.it, nonché presa visione della relazione di stima) e dell'invio da parte dell'utente di tutta la documentazione richiesta a supporto, così come specificato sopra, sarà considerato equivalente ad un'offerta irrevocabile di acquisto al prezzo fissato come base d'asta per ciascun esperimento di vendita e costituirà, esso stesso, un impegno vincolante di acquisto da parte dell'utente.

Detta offerta sarà formalizzata sulla piattaforma direttamente da Gobid International Auction Group S.r.l. mediante puntata on-line, per conto del primo utente che avrà portato a termine la procedura di perfezionamento sopra descritta.

Ove vi siano più partecipanti che abbiano provveduto a formalizzare la propria offerta irrevocabile di acquisto, secondo le modalità sopra descritte, e nessuno degli offerenti effettui un rilancio sulla Piattaforma, risulterà migliore offerente e, quindi, aggiudicatario provvisorio, colui che per primo in ordine di tempo avrà espletato la procedura summenzionata.

Gobid International Auction Group Srl avrà cura di informare con qualsiasi modalità tutti gli offerenti del fatto che risultino o meno i migliori offerenti all'atto della formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto sopracitata.

Le successive offerte, per essere valide, dovranno superare la migliore offerta pervenuta, di un importo almeno pari al rilancio minimo e pervenire entro il termine di fine gara. Esse saranno formalizzate direttamente dall'utente abilitato sulla piattaforma www.gorealbid.it, secondo le modalità pubblicate sulla piattaforma stessa.

AGGIUDICAZIONE

Terminata la gara sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine della gara o dell'eventuale periodo di estensione.

In caso di unica offerta si procederà all'aggiudicazione (provvisoria) all'unico offerente.

Dalla data dell'aggiudicazione (provvisoria) decorrerà il termine di sessanta giorni entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione.

Terminata la gara, salvo che nei dieci giorni dall'aggiudicazione sia presentata, con le su indicate modalità, offerta irrevocabile di acquisto migliorativa, ai sensi dell'art.107 comma 4° L.F., per almeno il 10% del prezzo offerto con relativa cauzione pari al 10% del prezzo offerto, si procederà con l'aggiudicazione definitiva.

Se dovesse pervenire offerta migliorativa, ai sensi dell'art.107 comma 4° L.F., sarà fissata una nuova gara tra l'aggiudicatario provvisorio e il nuovo offerente.

Ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione versata, mediante bonifico, entro 20 giorni lavorativi dal termine ultimo dell'asta, senza interessi.

In caso di inadempienza l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, la cauzione sarà trattenuta a titolo di penale risarcitoria e il lotto tornerà di nuovo in vendita, previo assenso degli Organi della Procedura; potrà essere condannato al pagamento della differenza rispetto al prezzo della successiva aggiudicazione (art. 587 cod. proc. civ.).

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di aggiudicazione la somma versata a titolo di cauzione sarà trattenuta fino al perfezionamento della vendita con rogito notarile, secondo le modalità e le tempistiche stabilite dagli Organi della Procedura.

Il Curatore depositerà in cancelleria tutta la documentazione relativa alla vendita e informerà il Giudice Delegato il quale potrà eventualmente disporre la sospensione delle operazioni di vendita qualora dovessero ricorrere i presupposti di cui all'art. 108 L. Fall., 1° comma.

Riscosso interamente il prezzo il Giudice Delegato ordinerà ai sensi dell'art. 108 L. Fall., 2° comma, la cancellazione delle iscrizioni pregiudizievoli. L'aggiudicatario provvederà, a sua cura e spese, alle relative annotazioni del citato provvedimento di cancellazione e a presentare eventuali domande di condono edilizio ai sensi della L. 47/1985 e succ. mod.

Il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, oltre IVA se dovuta, dovrà avvenire con bonifico bancario sul conto corrente della procedura (IT 70 M 05387 15400 000003265098) presso BPER Banca, indicato anche nelle condizioni specifiche di vendita e nella pagina della registrazione, con la causale "saldo asta immobiliare procedura n. 28/2020 r.f. Tribunale di Pescara".

Il Buyer's Premium oltre Iva dovrà essere versato da parte dell'aggiudicatario entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' IMMOBILI

Una volta versato il saldo prezzo, l'IVA, se dovuta, e il Buyer's Premium (oltre IVA) si procederà, nei trenta giorni successivi, all'atto notarile innanzi a Notaio scelto di comune accordo tra il Curatore e l'aggiudicatario. Oneri, spese e compensi notarili saranno a carico dell'aggiudicatario che verserà i relativi importi direttamente al Notaio.

Eventuali iscrizioni e/o trascrizioni di pignoramenti, e/o sequestri, così come le spese relative a qualsiasi altro gravame, saranno cancellate a cura e spese della parte acquirente.

In caso di mancato perfezionamento del trasferimento di proprietà, la vendita si intenderà automaticamente risolta, gli importi versati per saldo prezzo di aggiudicazione e Buyer's Premium saranno trattenuti a titolo di penale risarcitoria.

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

PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, senza garanzia per evizione, molestie e pretese di altri.

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 - 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.

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

DIRITTI D'ASTA (BUYER'S PREMIUM)

A carico dell'acquirente saranno applicati diritti d'asta (Buyer's Premium), oltre IVA, da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione applicando gli scaglioni progressivi decrescenti secondo le modalità di seguito indicate e stabilite nelle condizioni di vendita pubblicate on line sul sito www.gorealbid.it

BUYER'S PREMIUM DECRESCENTE A SCAGLIONI PROGRESSIVI

Da - a	€ 0,00	€ 200.000,00	5%
Da - a	€ 200.000,01	€ 500.000,00	4%
Da - a	€ 500.000,01	€ 1.000.000,00	3%
Oltre	€ 1.000.001,00		2%

La base di calcolo del Buyer's Premium viene suddivisa in diversi scaglioni, ognuno dei quali viene fatto corrispondere ad una aliquota decrescente al crescere degli scaglioni.

Per ciascun prezzo di aggiudicazione, il Buyer's Premium corrispondente sarà dato dalla sommatoria tra le provvigioni calcolate ognuna sul rispettivo scaglione di riferimento, secondo le modalità illustrate nella tabella sopraccitata.

PUBBLICITA'

La pubblicità sarà realizzata con le seguenti modalità:

- l'avviso di vendita sarà pubblicato almeno 45 giorni prima del termine delle operazioni di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti www.gorealbid.it, tribunale.pescara.it e www.fallimentipescara.com

- affissione presso l'immobile di un avviso, "vendesi", con indicazione dei necessari riferimenti per acquisire informazioni sulla vendita;

Il Curatore provvederà prima del completamento delle operazioni di vendita a dare notizia mediante notificazione a ciascuno dei creditori muniti di privilegio e ai comproprietari.

Gli interessati a partecipare alla vendita possono esaminare i beni in vendita, previo accordo con GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

Per qualsiasi informazione è possibile contattare GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl al numero 0737/782080 ed alla mail info@gorealbid.it.

Copia integrale del presente avviso sarà:

- disponibile a tutti presso lo studio del curatore

Pescara, 28/11/2022

Il Curatore Fallimentare

