

## TRIBUNALE DI TERAMO

Concordato Preventivo n. 8/2015

Giudice Delegato: Dr. Giovanni Cirillo

Liquidatore Giudiziale: Dott. Camillo Catana Vallemani: Via S. Totti, n.7/B – Ancona

camillo@studiocatana.com

p.e.c. procedura: concordatoprefabbricatisrl@procedurepec.it

\*

### AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto dott. Camillo Catana Vallemani, Liquidatore Giudiziale della procedura di concordato preventivo in epigrafe,

#### PREMESSO CHE

- per le aste 7801 e 7802 (lotto 3 e 4) il Liquidatore riceveva offerte cauzionate rispettivamente di importo pari ad euro 65.000,00 e euro 25.000,00 oltre oneri di legge e oltre alle commissioni di vendita spettanti a Neprix s.r.l.;
- la Procedura intende avviare un esperimento di vendita, ponendo come prezzi base d'asta di tali lotti le offerte d'acquisto pervenute, le cui modalità di svolgimento sono regolate dal presente Avviso di vendita;
- i soggetti che hanno presentato le offerte che costituiscono le basi d'asta saranno pertanto ritenuti aggiudicatari provvisori degli immobili, ed in caso di mancata presentazione di ulteriori offerte nel corso dell'esperimento, ne diverranno aggiudicatari definitivi.

Tutto ciò premesso e considerato, la Procedura

#### AVVISA

che - in esecuzione del programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F. approvato dal Giudice Delegato con provvedimento del 16-4/10/2018 ed integrato con successivo provvedimento del 16-15/2/2021- l'asta telematica sul portale [www.realestatediscount.it](http://www.realestatediscount.it) si aprirà il giorno **16 Aprile 2021 alle ore 12:00** e si chiuderà il giorno **22 Aprile 2021 alle ore 12:00**, alle infradescritte condizioni, dei seguenti beni immobili:

**ASTA 7799 – Lotto 1: Complesso industriale sito a Castilenti (TE) in Contrada Plavignano**, meglio censito al catasto fabbricati del Comune di Castilenti al Foglio 23, mappale 194, sub.1 e 2 (graffata Foglio 24, mappale 316 sub.1 e 2) e Foglio 24, mappale 316, sub. 3 e 4 (lastrico solare).

**Prezzo base d'asta euro 7.252.176,00;**

**ASTA 7800 – Lotto 2:** Complesso industriale ed annessi sito a Castilenti (TE) Contrada Cancelli meglio censito al catasto fabbricati del Comune di Castilenti al Foglio 23, mappale 18, sub 1.

**Prezzo base d'asta euro 987.885,00**

**ASTA 7801 – Lotto 3: Terreno edificabile sito a Castilenti (TE), Contrada Plavignano**, meglio censito al catasto terreni del Comune di Castilenti al Foglio 24 mappali 164 -168.

**Prezzo base d'asta: euro 65.000,00**, pari a quello dell'offerta irrevocabile di acquisto maggiore ricevuta;

**ASTA 7802 – Lotto 4 - Terreni edificabili sito a Castilenti (TE), Contrada Cancelli**, meglio censiti al catasto terreni del Comune di Castilenti al Foglio 20 mappali 145-179-186-422-430.

**Prezzo base d'asta euro 25.000,00**, pari a quello dell'offerta irrevocabile di acquisto ricevuta;

Si precisa che le unità immobiliari sopra identificati come **Lotto 1** sono temporaneamente occupati dalla società GED Srl la quale è obbligata al rilascio in favore di terzi entro sei mesi dalla aggiudicazione a titolo definitivo.

L'immobile identificato al **Lotto 2** risultava oggetto di due contratti di locazione immobiliare ad uso commerciale, oggi risolti, in particolare:

- contratto stipulato in data 1/4/2015 - durata dal 01/04/2015 al 31/3/2021 - canone annuo euro 11.500,00 - avente ad oggetto il piazzale, parte del capannone e della palazzina uffici;
- contratto stipulato in data 1/4/2015 - durata dal 01/04/2015 al 31/3/2021 - canone annuo euro 1.200,00 - avente ad oggetto il piazzale e parte degli uffici.

\*

Per dettagli e informazioni relativi allo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e ad eventuali abusi, vincoli e gravami iscritti si rimanda alla perizia di stima, declinando ogni responsabilità di mancata informazione da parte dei soggetti interessati.

Le indicazioni ivi ricavate e ogni altra informazione in questa sede sono fornite a fini puramente informativi. Gli eventuali interessati dovranno constatare personalmente la consistenza, la qualità, lo stato di manutenzione, la destinazione d'uso del bene ed ogni elemento utile ai fini della formulazione dell'offerta sotto la propria responsabilità, accedendo agli atti in possesso della Procedura, secondo le modalità del regolamento allegato, sperando sopralluoghi e raccogliendo le informazioni necessarie presso il Liquidatore Giudiziale, cosicché le manifestazioni di interesse presentate abbiano in tali verifiche il proprio fondamento valutativo, con esonero del Curatore Liquidatore Giudiziale da ogni responsabilità al riguardo.

\*

La vendita dei beni si svolge sul sito [www.realestatediscount.it](http://www.realestatediscount.it) secondo le prescrizioni contenute nel presente Avviso di vendita.

**Art. 1\_ Registrazione**

**Art. 2\_ Presentazione offerta irrevocabile di acquisto**

**Art. 3\_ Abilitazione**

**Art. 4\_ Svolgimento dell'asta online**

**Art. 5\_ Aggiudicazione**

## **Art. 6\_ Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà**

## **Art. 7\_ Disposizioni finali**

Il presente *Avviso di vendita* viene pubblicato sul sito [www.realestatediscount.it](http://www.realestatediscount.it).

## **Art. 1\_ Registrazione**

### Registrazione base

Gli interessati devono, in primo luogo, registrarsi al sito [www.realestatediscount.it](http://www.realestatediscount.it), inserendo un indirizzo e-mail e una password.

Gli interessati ricevono quindi una mail contenente un link di validazione, che una volta cliccato attiverà l'iscrizione al sito.

### Completamento profilo Utente finalizzato alla presentazione di un'offerta

Per poter formulare un'offerta di acquisto gli interessati, una volta registrati, dovranno recarsi sulla *Scheda di vendita* relativa all'immobile (contraddistinta dal numero dell'asta), cliccare sull'apposito pulsante “*PARTECIPA ALL'ASTA*” di colore rosso posto in alto a destra nella *Scheda di vendita*, e completare il proprio profilo aggiungendo i dati anagrafici richiesti, allegando infine Carta di Identità o, in caso di iscrizione da parte di società, anche la relativa Visura Camerale aggiornata.

Gli interessati procederanno inoltre a richiedere il *Codice alfanumerico* identificativo necessario per la partecipazione all'asta cliccando sul pulsante di colore rosso “*RICHIEDI CODICE*”.

L'Utente così registrato al sito e in possesso del proprio *Codice alfanumerico* può presentare la propria offerta irrevocabile di acquisto secondo quanto previsto dal presente *Avviso di vendita*.

L'offerta di acquisto presentata è da ritenersi irrevocabile.

Qualsiasi offerta che non presenti tutti gli elementi o i documenti richiesti dal presente *Avviso di vendita* sarà ritenuta nulla.

## **Art. 2\_ Presentazione offerta irrevocabile di acquisto**

Gli interessati a partecipare all'asta, dopo essersi validamente registrati sul sito internet [www.realestatediscount.it](http://www.realestatediscount.it), dovranno far pervenire la propria offerta irrevocabile di acquisto entro e non oltre **le ore 12:00 del giorno 12/04/2021**, secondo una delle seguenti modalità alternative:

- tramite PEC all'indirizzo [stefano.sabatini@postacertificata.notariato.it](mailto:stefano.sabatini@postacertificata.notariato.it)
- a mezzo raccomandata, anche a mani, presso lo studio del Notaio Dott. Stefano Sabatini in Piazza del Plebiscito 2, 60121 Ancona (AN)

Si precisa che, in caso di invio dell'offerta tramite PEC, la documentazione inviata in allegato e contenuta all'interno del messaggio p.e.c. dovrà essere necessariamente sottoscritta con firma digitale.

L'offerta dovrà recare il numero dell'asta pubblicata sul portale [www.realestatediscount.it](http://www.realestatediscount.it). L'offerta potrà essere contenuta nel modulo specificamente predisposto “*Offerta irrevocabile di acquisto*”, di

cui viene pubblicato un facsimile sulla *Scheda di vendita* presente sul portale [www.realestatediscount.it](http://www.realestatediscount.it)

L'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa, senza alcun segno di riconoscimento. La busta dovrà riportare esclusivamente la dicitura “*Tribunale di Teramo - Concordato Preventivo n. 8/2015 - Liquidatore Giudiziale, Dott. Camillo Catana Vallemani, lotto n.\_\_\_\_\_, asta n.\_\_\_\_\_ telematica dal 16 al 22 Aprile 2021*”, senza nessun'altra indicazione aggiunta. Lo stesso dicasi in caso di offerta inviata tramite mail p.e.c., nel qual caso l'oggetto della mail dovrà contenere esclusivamente le diciture di cui sopra.

Si precisa inoltre che, in caso di invio della documentazione tramite PEC, il pagamento della cauzione, come previsto al successivo pt. vii del presente *Avviso di vendita* potrà essere effettuato soltanto tramite bonifico bancario.

L'offerta dovrà contenere:

1. Offerta irrevocabile di acquisto per il lotto di interesse del Concordato Preventivo n. 8/2015, contenente l'indicazione del prezzo offerto. Tale prezzo non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta pubblicato sul portale [www.realestatediscount.it](http://www.realestatediscount.it), pena la nullità dell'offerta. Imposte di legge, commissioni a favore di Neprix s.r.l. e oneri di trasferimento a carico dell'aggiudicatario sono da considerarsi ulteriori rispetto al prezzo base d'asta e non andranno, pertanto, ricompresi all'interno dell'offerta irrevocabile di acquisto.
2. L'indicazione dell'asta per cui si presenta l'offerta, indicando il numero dell'asta riportato in alto a sinistra nella Scheda di vendita relativa al lotto presente sul sito [www.realestatediscount.it](http://www.realestatediscount.it). In caso di interesse verso più aste dovranno essere presentate distinte offerte. Ogni singola offerta dovrà essere presentata in busta chiusa, senza alcun segno di riconoscimento. La busta dovrà riportare esclusivamente la dicitura “*Tribunale di Teramo - Concordato Preventivo n. 8/2015 - Liquidatore Giudiziale, Dott. Camillo Catana Vallemani, lotto n.\_\_\_\_\_, asta n.\_\_\_\_\_ telematica dal 16 al 22 Aprile 2021*”, senza nessun'altra indicazione aggiunta. Lo stesso dicasi in caso di offerta inviata tramite mail p.e.c., nel qual caso l'oggetto della mail dovrà contenere esclusivamente le diciture di cui sopra.
3. Espresa indicazione di aver preso visione della relazione di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni.
4. Espresa indicazione di aver preso visione del presente Avviso di vendita e di accettarne integralmente il contenuto, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate senza riserva alcuna.

5. La dichiarazione di integrale accettazione preventiva ed incondizionata delle *Condizioni generali di vendita*, delle regole disciplinari e degli impegni per l'acquirente contenute nel presente bando e pubblicate sul sito [www.realestatediscount.it](http://www.realestatediscount.it), compilata e firmata dal partecipante.
6. Marca da bollo del valore di € 16,00 (Euro Sedici/00), regolarmente applicata sul documento cartaceo tramite il predisposto adesivo;
7. A titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile intestato al Concordato preventivo n°8/2015 – Tribunale di Teramo – Liquidatore Giudiziale: Camillo Catana Vallemani, oppure copia del bonifico bancario effettuato sul conto corrente intestato all'ordine del Concordato Preventivo 8/2015, IBAN: IT 82F08086 37351 000010197813 presso la Banca di Credito Cooperativo di Ancona e Falconara Marittima filiale di Castelferretti”, per un ammontare complessivo pari al 10% del prezzo offerto.  
In caso di offerta presentata tramite PEC la cauzione dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario.
8. L'impegno a corrispondere una percentuale del prezzo finale di vendita del LOTTO DI INTERESSE a titolo di commissioni a favore di Neprix s.r.l., secondo quanto previsto al successivo Art. 6 “*Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà*”.
9. Codice alfanumerico personale e segreto che identifica il soggetto offerente come abilitato a presentare offerte di acquisto.

Se l'offerente è persona fisica:

10. Il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il Codice Fiscale, la Partita IVA (quest'ultima esclusivamente se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza, il domicilio (quest'ultimo solo se differente dalla residenza), lo stato civile, un indirizzo e-mail valido, un recapito telefonico, fotocopia di documento di identità e di Codice Fiscale, copia del presente *Avviso di vendita* siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso nell'ultima pagina con espressa indicazione scritta “*per accettazione*”, ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.
11. Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, i dati e i documenti sopra richiesti devono essere forniti anche per quanto concerne il coniuge.

Se l'offerente è persona giuridica:

12. La ragione sociale, la sede legale, il Codice Fiscale, la Partita IVA, le generalità del Legale Rappresentante, l'indirizzo di posta elettronica certificata, la visura camerale aggiornata, copia del documento di identità in corso di validità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società (il quale parteciperà alla gara) e, qualora si tratti di soggetto

diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

Copia del presente *Avviso di vendita* siglato e timbrato in ogni pagina, e sottoscritto per esteso nell'ultima pagina dal legale rappresentante dell'offerente (o da persona munita da comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta) con espressa indicazione scritta "*per accettazione*" ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.

Eventuale traduzione debitamente legalizzata della visura camerale ove la società non fosse italiana.

- 13.** L'offerta di acquisto potrà essere presentata dalle società di locazione finanziaria - intendendosi per tali solo quelle debitamente autorizzate all'esercizio di tale attività ed iscritte in apposito Albo ai sensi dell'art. 106 del TUB, agente sotto la vigilanza della Banca d'Italia - anche a mezzo di mandatario munito di procura speciale notarile o di procuratore legale (avvocato) anch'egli munito di procura speciale notarile, il quale potrà offrire anche per conto di locazione finanziaria da nominare. L'offerente per la società di locazione finanziaria da nominare dovrà necessariamente possedere tutti i requisiti necessari ai fini dell'ammissione alla gara. Entro n. 3 (tre) giorni lavorativi successivi alla data di aggiudicazione l'Offerente dovrà dichiarare in forma scritta, tramite comunicazione via pec indirizzata al Liquidatore Giudiziale, la società di leasing per la quale ha agito, la quale a sua volta, dovrà presentare alla procedura dichiarazione di formale accettazione. In caso di mancata dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti, l'Offerente sarà considerato a tutti gli effetti quale vero ed unico aggiudicatario.

### **Art. 3\_Abilitazione**

Alle ore 11:00 del giorno 15/04/2021 il Notaio Dott. Stefano Sabatini procederà all'apertura delle buste, verificherà:

- l'identità degli offerenti;
- che le offerte presentino tutti gli elementi necessari ai fini della validità delle stesse;
- che le offerte risultino validamente pervenute entro i termini previsti dal presente *Avviso di vendita*.

Tutti gli utenti riceveranno una e-mail di notifica dell'avvenuta abilitazione a partecipare all'asta al rialzo che si svolgerà il giorno previsto nel presente *Avviso di vendita*.

Tutti gli utenti la cui offerta è invalida per difetto dei requisiti essenziali riceveranno analogha comunicazione relativa alla mancata abilitazione sul sito.

### **Art. 4\_Svolgimento dell'asta online**

L'asta al rialzo si svolge sul sito [www.realestatediscount.it](http://www.realestatediscount.it): l'asta si aprirà il giorno 16/04/2021 alle ore 10:00 e si chiuderà il giorno 22/04/2021 alle ore 12:00, salva applicazione del time extension.

Tutti gli offerenti abilitati devono accedere al sito [www.realestatediscount.it](http://www.realestatediscount.it) utilizzando le credenziali che hanno scelto al momento dell'iscrizione al sito stesso.

Successivamente devono accedere alla pagina relativa all'asta e inserisce la propria offerta nell'apposita finestra di dialogo e cliccando il tasto "*Fai offerta*".

L'asta si apre con un prezzo di partenza pari all'importo dell'offerta più alta ricevuta; in caso di offerte di pari importo, avrà precedenza l'offerta che sarà stata depositata per prima rispetto a quelle di pari importo. Ai fini della determinazione dell'orario di consegna, farà fede l'orario di avvenuta consegna della pec ovvero della busta cartacea.

Il rilancio minimo è un importo fisso pari ad € 10.000,00 (diecimila/00).

I partecipanti possono rilanciare fino al termine dell'asta online.

Al termine dell'asta, in assenza di rilanci rispetto alle offerte pervenute, risulterà aggiudicatario dell'immobile l'offerente che ha presentato l'offerta più alta entro il termine della fase di presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto.

In assenza di rilanci nel corso dell'asta on line, o nel caso in cui gli offerenti abilitati non accedano all'asta on line sul portale, al termine di quest'ultima risulterà aggiudicatario dell'immobile l'offerente che ha presentato l'offerta più alta in busta ovvero, nel caso di più offerte di pari importo, il titolare dell'offerta pervenuta prima presso lo studio del Notaio tra quelle con importo più alto.

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla procedura, le aste on-line sono soggette alla regola del "*Time Extension*"; ciò significa che se il potenziale acquirente inserisce un'offerta durante gli ultimi 15 minuti di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 15 minuti, dando così modo ai concorrenti di rilanciare. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per le aste.

Alla chiusura dell'asta, ovvero decorsi oltre 15 minuti dall'ultimo rilancio registrato sul portale, l'aggiudicazione del bene immobile oggetto di vendita avverrà a favore del maggior offerente al termine dell'asta.

L'aggiudicatario sarà tenuto a versare il prezzo offerto secondo quanto stabilito nel presente *Avviso di vendita*.

#### **Art. 5\_ Aggiudicazione**

L'utente può verificare istantaneamente se la propria offerta è vincente oppure no, consultando l'indicazione che compare sopra alla finestra per l'inserimento dell'offerta.

Al termine dell'asta l'utente che avrà formulato l'offerta più alta risulterà vincitore dell'asta. Il Notaio scaricherà tramite il suo profilo sul portale [www.realestatediscount.it](http://www.realestatediscount.it) il resoconto dell'asta contenente il nominativo del vincitore, e provvederà a inviarlo al Liquidatore.

L'aggiudicazione sarà da intendersi definitiva trascorsi n. 10 (dieci) giorni dalla data dell'esperimento, fatta salva la clausola sospensiva prevista all'Art. 6 punto 2.

In caso di offerta presentata società di locazione finanziaria da nominare, l'Offerente aggiudicatario fornirà entro n. 3 (tre) giorni lavorativi successivi alla data di aggiudicazione in forma scritta, tramite comunicazione da inviare alla PEC della procedura destinata al Liquidatore giudiziale, la società di locazione finanziaria per la quale ha agito. La società nominata provvederà quindi, entro lo stesso termine, a fornire alla procedura formale dichiarazione di accettazione, con le stesse modalità di comunicazione.

#### **Art 6\_Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà**

**1. Pagamenti** - Il prezzo battuto all'asta verrà versato direttamente al concordato preventivo entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione con bonifico bancario intestato a Concordato Preventivo n° 8/2015, IBAN IT 82F 08086 37351 000010197813 presso la Banca di Credito Cooperativo di Ancona e Falconara Marittima filiale di Castelferretti, o tramite assegno circolare non trasferibile intestato a “Concordato preventivo n° 8/2015 – Tribunale di Teramo – Liquidatore Giudiziale: Camillo Catana Vallemani” da depositare presso lo studio del Liquidatore.

Neprix s.r.l. dispone che le proprie commissioni oltre IVA di legge vengano versate direttamente a mezzo bonifico bancario intestato a Neprix s.r.l., entro il termine di giorni 30 (trenta) dall'aggiudicazione e comunque entro e non oltre 15 (quindici) giorni precedenti la data prevista per il rogito, oppure per chi si avvale del leasing per l'atto pubblico di trasferimento del bene, qualora quest'ultimo avvenga entro i predetti 30 (trenta) giorni.

La commissione di Neprix s.r.l. si calcola in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione dell'immobile ed è pari a:

<b>Scaglione</b>	<b>Compenso Neprix s.r.l. (oltre IVA di legge)</b>
<b>Oltre € 2.000.001,00</b>	2%
<b>Da € 500.001,00 fino a € 2.000.000,00</b>	3%
<b>Fino a € 500.000,00</b>	4% con un minimo di € 500,00

In caso di offerta presentata per l'acquisizione accorpata di due o più lotti (ipotesi contemplabile esclusivamente nel periodo di tempo intercorrente tra un esperimento d'asta e l'altro), il compenso a favore di Neprix s.r.l. è quantificato sommando le commissioni relative al prezzo di aggiudicazione calcolato in percentuale per ogni singolo lotto.

**2. Stipula dell'atto di vendita** - La stipula dell'atto notarile avverrà successivamente



all'integrale pagamento del prezzo, presso il Notaio incaricato per la presente asta, per quanto compatibile con la normativa vigente, salva facoltà del Liquidatore Giudiziale di sospendere la vendita ai sensi dell'art. 107, 4° comma L.F., qualora pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione entro il termine di 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione, accompagnata da una cauzione pari al 10% del prezzo offerto. In tal caso sarà indetta un'ulteriore asta tra l'aggiudicatario provvisorio ed il nuovo o nuovi offerenti. La mancata partecipazione all'asta del nuovo offerente comporterà l'incameramento della cauzione e l'aggiudicazione nei confronti del precedente aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 108 1° comma L.F., il Giudice Delegato può, fino alla data di perfezionamento della vendita, sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, entro dieci giorni dal deposito in cancelleria della documentazione inerente gli esiti della procedura, impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

**3. Informazioni e dichiarazioni** - Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella relazione tecnica redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) pubblicata anche sul sito internet [www.realestatediscount.it](http://www.realestatediscount.it); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente *Avviso di vendita* le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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). Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'*Avviso di vendita* e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale onere, qualora fosse richiesto.

**4. Regolarità urbanistica e altre disposizioni** - Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva.

L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del

territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di ITA.

**5. Cancellazione iscrizioni e trascrizioni** - Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione del decreto di ammissione al concordato, potranno essere cancellate, a cura e spese dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.

**6. Garanzie** - La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti, (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura concorsuale, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione di valore, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di Neprix s.r.l.. È esclusa qualsiasi responsabilità per Neprix Srl, per la Procedura e per la custodia giudiziaria circa eventuali diritti di terzi sui beni mobili oggetto dell'asta (art. 2920 c.c.).

**7. Spese notarili, accessorie e tributi** - Le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri oneri e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.) e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a completo carico dell'aggiudicatario, e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà, come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.

**8. Sanatorie** - L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.

**9. Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare** - La presente vendita è soggetta ad imposta di registro o IVA secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Liquidatore Giudiziale,

contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Liquidatore Giudiziale l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Liquidatore anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell' art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.

**10. Trasferimento della proprietà** - La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto in perizia e nella Scheda tecnica del cespite), per quanto compatibile con la normativa vigente, saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Liquidatore Giudiziale.

**11. Consegna a seguito di aggiudicazione** - Gli immobili verranno consegnati agli acquirenti, contestualmente alla vendita, liberi di persone e/o cose, salvo quanto espressamente indicato in riferimento al LOTTO 1.

**12. Inadempimento dell'aggiudicatario** - Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

#### **Art. 7 \_Disposizioni finali**

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura.

Si precisa che la vendita del complesso immobiliare da intendersi effettuato alla condizione "*visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova*"; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione.

La cauzione versata per la partecipazione all'esperimento verrà restituita, al termine della gara, ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari.

Non è consentita l'effettuazione di offerte "per persona da nominare", fatta eccezione di quanto previsto per le società di locazione finanziaria.

Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura, dai suoi organi e segnatamente dai commissari e liquidatori giudiziali, che dalla Neprix s.r.l..

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente Avviso di vendita, o altro tipo di assistenza possa rendersi necessaria per l'iscrizione, la formulazione delle offerte o la partecipazione alle gare, potranno essere richiesti alla società Neprix s.r.l. al numero 0546 046747 oppure tramite e-mail all'indirizzo [immobili@realestatediscount.com](mailto:immobili@realestatediscount.com) e al Liquidatore Giudiziale all'indirizzo mail: [camillo@studiocatana.com](mailto:camillo@studiocatana.com).

Sarà possibile effettuare visite accompagnate agli immobili fino a sette giorni prima della data prevista per la consegna dell'offerta irrevocabile d'acquisto, contattando Neprix s.r.l. con congruo anticipo per fissare un appuntamento. Occorrerà, a tale scopo, inviare una richiesta di sopralluogo all'indirizzo e-mail [immobili@realestatediscount.com](mailto:immobili@realestatediscount.com). Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo (allegare il relativo documento di riconoscimento) e l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica al quale Neprix s.r.l. o la Procedura faranno pervenire risposta.

Ancona/Teramo, lì 25 febbraio 2021

Il Liquidatore Giudiziale

*dr. Camillo Catana Vallemani*

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Camillo Catana Vallemani', written in a cursive style.