



TRIBUNALE DI CHIETI
Sezione fallimentare

FALLIMENTO N. 5/2019 -REP. 6/19 -CRON. 47/19
CMTI SOCIETY PETROLEUM SRL

G.D.: DR. COZZOLINO MARCELLO
CURATORE: AVV. DI RENZO STEFANO

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Curatore fallimentare Avv. Stefano Di Renzo, con studio in Francavilla al Mare al Viale Nettuno n. 2 – tel: 085.7930053 – fax: 085.9433688- delegato al compimento delle operazioni di vendita come da autorizzazione del 16.12.2020, del G.D. del Tribunale di Chieti, dott. Marcello Cozzolino, nella curatela fallimentare n. 5/2019, rende noto che sono in vendita, ai sensi dell'art. 107 L.F., i beni più avanti descritti e per l'effetto

AVVISA

CHE IL GIORNO 06.04. 2021 ALLE ORE 9.00 E SEGUENTI SI PROCEDERÀ ALLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA ai sensi dell'art. 570 s.s. c. p. c. e art. 24 D.M. 32/2015, dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO:

Immobile sito in Ortona in Via della Cervara snc individuato al Catasto al Foglio **26** Particella **66** Cat. **D/1**. Trattasi di capannone industriale prefabbricato ad uso officina sito in prossimità del porto di Ortona, sorge su area Demaniale con concessione di superficie. Il piano terra è destinato a officina/laboratorio per 264.00 mq di cui servizi igienici, spogliatoio e disimpegno per 35 mq circa. Tramite scala interna si accede al piano primo che ospita uffici ed ha una superficie pari a 69.00 mq circa.

VALORE A BASE D'ASTA:

€ **159.260,00**= (centocinquantanovemiladucentosessanta//00=.

OFFERTA MINIMA: (¼ in meno rispetto al valore d'asta): € **119.445,00**= (centodiciannovemilaquattrocentoquarantacinque//00) *Offerta minima degli aumenti: € 5.000,00 (euro cinquemila/00).*

Stato occupazione immobile: libero.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'esperto consultabile sui siti internet www.astalegale.net - www.tribunale.chieti.giustizia.it e <https://pvp.giustizia.it> con la forma della vendita senza incanto da effettuarsi .

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Immobile sito in Ortona in Via della Cervana individuato al Casto dello stesso Comune a : Foglio 26 Particella 66 Cat. D/1 consistente in: Immobile a destinazione industriale (Cat. D/1 opifici) composto da capannone disposto su due livelli con al piano terra laboratorio a tutta altezza, spogliatoio, servizi e scala interna e piano primo destinato a uffici. Realizzato a seguito di Concessione edilizia n. 261 del 17/11/1986 alla luce di quanto rilevato in sede di sopralluogo

l'immobile risulta conforme a quanto autorizzato.

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

- l'immobile insiste su sedime demaniale marittimo che in quanto tale è assoggettato alla disciplina recata dal codice della navigazione e dal relativo regolamento di esecuzione (DPR 15 febbraio 1952, n. 328);
- Unitamente alla titolarità del capannone oggetto di vendita, sarà successivamente trasferita altresì la concessione demaniale attualmente in capo alla curatela fallimentare (concessione n. 27-2020) ed il subentro dell'aggiudicatario nel godimento del titolo concessorio sarà rimesso, in via esclusiva, all'autorizzazione ed al vaglio dell'Autorità Portuale di Ancona;
- Qualora a, a seguito dell'aggiudicazione del capannone- di cui al presente avviso- il soggetto aggiudicatario risulterà manchevole dei requisiti richiesti dall'autorità Portuale di Ancona per l'ottenimento nel sub ingresso e come tale gli verrà definitivamente precluso il sub-ingresso nella concessione demaniale n.27-2020, le somme versate alla curatela in virtù del presente avviso di vendita non saranno rimborsate e l'immobile tornerà nel pieno possesso e nella piena titolarità della curatela fallimentare, si invitano pertanto i soggetti interessati a vagliare con attenzione il possesso dei requisiti richiesti dall'autorità demaniale- anche attraverso contatti diretti con la stessa- per l'ottenimento del sub-ingresso nella concessione demaniale citata;
- Il soggetto aggiudicatario dovrà, ai fini dell'ottenimento del sub ingresso nella licenza demaniale n.27-2020, presentare all'Autorità Portuale di Ancona una dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 445/2000, l'attestazione di regolarità contributiva e previdenziale, apposita dichiarazione sulla regolarità fiscale oltre che in materia di prevenzione antimafia, nonché quella sull'insussistenza di condizioni ostative (casellario, carichi pendenti) al rilascio della successiva autorizzazione da parte dell'Ente concedente al subingresso ai sensi del combinato disposto artt. 46 comma 2 Cod. Nav. e 30 Reg. Cod. Nav.
- La vendita in quanto tale – e la relativa efficacia rimangono subordinate alla autorizzazione dell'Ente concedente che, acquisita, dopo la alienazione, l'istanza dell'acquirente con modulistica presente sul sito dell'Autorità Portuale di Ancona in uno con il modello sid D4– con corresponsione dei relativi diritti pari ad € 350,00=, avvierà l'istruttoria di competenza verificando l'idoneità soggettiva dell'acquirente (DURC, Agenzia Entrate, BDNA, casellari e carichi) e la congruità della attività che l'aggiudicatario intende avviare in regime concessorio alla destinazione urbanistica prevista.
- Il soggetto aggiudicatario che risulterà idoneo subentrerà nel godimento del titolo concessorio ed acquisirà definitivamente i diritti, i doveri, le facoltà e gli oneri dedotti nel titolo concessorio medesimo (concessione n. 27-2020 all. in CTU) come se la concessione fosse stata rilasciata *ab initio* in capo al subentrante.
- Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, annessi e connessi, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né a pretese di eventuali conduttori.
- Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e le imposte dovute per il trasferimento degli immobili (anche IVA) e quelle necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle ipoteche e di ogni altro vincolo pregiudizievole.
- Restano a carico dell'aggiudicatario le spese di pulizia e/o smaltimento di rifiuti, di ogni natura e genere, eventualmente presenti nell'immobile acquistato e nell'area demaniale asservita.

- L'aggiudicatario, in sede di deposito del saldo prezzo,0 dovrà rimborsare alla curatela fallimentare altresì le spese vive dalla stessa sostenuti per l'ottenimento del titolo concessorio ed ammontanti ad € 5.111,85=.
- sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. ai sensi dell'art. 6 del D.L. 63/2013), ove l'immobile sia sprovvisto della certificazione.
- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere ove consenti alla disciplina dell'art. 40 L.47/85 come integrata e modificata dall'art. 46 D.P.R. 06/06/2001 N. 380, purché presenti domanda di concessione o domanda in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- Ove l'aggiudicatario intenda ricorrere a mutuo bancario per il versamento del saldo prezzo, dovrà presentare entro il termine massimo di 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva apposita istanza. Il giudice provvederà a fissare il giorno nel quale gli interessati dovranno recarsi presso gli uffici del Tribunale per le operazioni contestuali: del versamento del prezzo, di sottoscrizione da parte del Giudice del decreto di trasferimento e di stipula in forma definitiva davanti allo stesso notaio del contratto di mutuo, con concessione di garanzia ipotecaria di primo grado.
- Per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.
- Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro le **ore 9.00** del giorno precedente la vendita, **esclusivamente in via telematica all'interno del portale: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso, e inviandole all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it .**

Si consiglia di versare almeno cinque giorni precedenti alla gara a mezzo bonifico bancario la somma per la cauzione con le modalità infra indicate (si veda il paragrafo SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE).

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE CON PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN MODALITÀ TELEMATICA

1) COME PARTECIPARE

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

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

La domanda va presentata in bollo di € 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia https://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp e allegando l'apposita ricevuta, o aggiungendo € 16,00 al versamento della cauzione.

Alla domanda andrà allegato nella busta telematica:

- a) copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura;
- b) se l'offerta viene presentata per le persone fisiche: copia fotostatica di documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno allegati anche la fotocopia del documento di identità e il codice fiscale del coniuge;
- c) se l'offerta viene presentata per le persone giuridiche: copia del documento d'identità del legale rappresentante, copia del certificato CCIAA, o copia della visura camerale, aggiornate

(a non più di 10 giorni), dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri del legale rappresentante.

- d) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- e) se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;
- f) è ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura ex art. 571 e 579 ultimo comma c.p.c.;
- g) il presentatore dovrà allegare sempre: copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale;

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, come sopra specificato, **personalmente** o a **mezzo di procuratore legale munito di procura speciale**, anche a norma dell'art 579 c.p.c.. L'offerente è quindi colui che formula l'offerta, mentre il presentatore è colui che compila, sottoscrive ed invia l'offerta. Pertanto:

- a) l'offerente che intenda partecipare personalmente (**quindi nel caso in cui offerente e presentatore coincidono**), dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite pec ordinaria, dovrà, quindi, munirsi di indirizzo pec e di firma digital
- b) se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (**quindi offerente e presentatore non coincidono**), il presentatore ai sensi dell'art 571 c.p.c. potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale. La procura deve esser redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine" ex art 12 comma 4° del D.M. N.32/15.
- c) Nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente:
 - se uno degli offerenti provvede a firmare ed inviare telematicamente l'offerta, gli altri offerenti dovranno rilasciare procura speciale (redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine ex art 12 comma 4° del D.M. N.32/15) all'offerente presentatore ai sensi dell'art. 12 comma 5° del D.M. N.32/15;
 - se nessuno degli offerenti è in grado di firmare e trasmettere l'offerta, allora tutti gli offerenti dovranno rilasciare procura speciale (redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine ex art 12 comma 4° del D.M. N.32/15) ad un procuratore legale (avvocato) sempre ai sensi dell'art. 571 c.p.c..

2) VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

- a) Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica dovrà comprovare l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto e della somma di € 16,00 per la marca da bollo – se non versata telematicamente.
- b) Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario, sul conto corrente intestato

alla procedura (**IBAN IT 43S 01030 77690 000000657358**), aperto presso la Banca MPS filiale di Francavilla al Mare, specificando nella causale del bonifico: “**Nome e cognome del Curatore - Data dell’Asta – versamento cauzione**”.

- c) La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l’offerta.
- d) In caso di mancata aggiudicazione, l’importo versato verrà restituito mediante bonifico, dedotto il bollo dovuto per legge (€ 16,00), ed al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico.

3) OFFERTE

L’offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se l’offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell’ordinanza di vendita, o nel caso in cui l’importo della cauzione per qualsiasi causa, non risulti accreditato sul conto corrente della procedura al momento dell’apertura delle buste.

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

Nel giorno e nell’orario previsto per l’apertura delle buste, gli offerenti interessati a partecipare all’eventuale gara dovranno collegarsi al portale <https://www.spazioaste.it> e risultare connessi secondo quanto previsto nello stesso.

L’apertura delle buste telematiche e l’esame delle offerte avverranno nel giorno **06.04.2021 alle ore 9.00.**

Il Curatore esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza dell’offerta.

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

Nel caso sia pervenuta un’unica offerta inferiore al prezzo base, in misura non superiore ad un quarto l’immobile, l’immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell’articolo 588 c.p.c. (ex art 572 c.p.c.).

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica ASINCRONA tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell’offerta più alta.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

La gara avrà inizio il giorno fissato per l’apertura delle buste e terminerà, dopo 3 giorni, all’ora che verrà tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell’apertura delle buste a tutti gli offerenti.

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

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi **5 (cinque) minuti** prima della scadenza del termine, la scadenza verrà prolungata, automaticamente, di **5 (cinque) minuti** per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l’offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all’offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l’offerta per primo.

Entro 48 ore dall’aggiudicazione del bene il curatore provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari e delle € 16.00 per la marca da bollo se versate non telematicamente.

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

- a) In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.
- b) L'aggiudicatario dovrà, entro **90 giorni dall'aggiudicazione** a pena di decadenza, (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta), versare **in unica soluzione**, il saldo prezzo sul conto corrente indicato dal curatore (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) **più il 15% del prezzo di aggiudicazione a titolo di fondo spese di registrazione**.
- c) Il mancato versamento del saldo prezzo e del fondo spese nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.
- d) Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.
- e) Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.
- f) E' onere dell'acquirente verificare lo stato del bene con congruo anticipo contattando il Curatore; tutte le spese e le imposte inerenti e conseguenti la vendita (incluso sgombero e pulizia) sono a carico dell'acquirente; è onere e responsabilità di quest'ultimo mettere a norma secondo la legislazione vigente in materia, tutti i beni che richiedono tale requisito prima della loro messa in opera o cessione, è altresì onere dell'acquirente di subentrare nelle polizze assicurative r.c. eventualmente stipulate dalla curatela ed a rimborsarne la quota parte non utilizzata dalla stessa a far data dall'aggiudicazione dell'immobile.
- g) Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

Tutti coloro che intendono ottenere informazioni sull'immobile in vendita, compreso l'esame della relazione di perizia e dell'allegata documentazione, possono prenderne visione sui siti internet <https://pvp.giustizia.it> www.astalegale.net www.tribunale.chieti.giustizia.it, chi invece vorrà visionare il bene, dovrà formulare la richiesta esclusivamente mediante il PVP sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> usando l'apposito tasto "Prenotazione visita immobile" o prendere contatto con il Curatore ai seguenti numeri di telefono: mobile 392.9277566, studio 085.7930053.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge e gli artt. 107 e 108 L.F. .

Chieti, lì 22.02.2021.

Il Curatore
Avv. Stefano Di Renzo