

PROCEDURA FALLIMENTARE N. 17/2017 R.F.
GIUDICE DELEGATO DOTT. FLAVIO CONCIATORI
CURATORE DOTT. MARIO ROSSI
DELEGATO ALLA VENDITA AVV. FABRIZIO SILVANI

AVVISO DI VENDITA DI COMPLESSO AZIENDALE

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

I° ESPERIMENTO

Il Delegato alla vendita Avv. Fabrizio Silvani del Foro di Teramo,

Visti:

- l'atto di cessione di impianto fotovoltaico in proprietà superficaria in data 13.12.2012, a ministero dell'avv. Teresa De Rosa, Notaio in Castellalto, Rep. n. 47346, Racc. 20344, con il quale Unicredit Leasing Spa ha acquistato la proprietà superficaria (per la durata di 24 anni, 2 mesi e 11 giorni – scadenza al 24/02/2037) dell'Impianto fotovoltaico appresso descritto, al solo scopo di concederlo in locazione finanziaria con contratto n. FF 1338059 del 13.12.2012;
- il contratto di locazione finanziaria (leasing) n. FF 1338059 del 13.12.2012 corrente tra società in fallimento e la Unicredit leasing S.p.A. avente ad oggetto il predetto impianto per la produzione di energia elettrica di tipo fotovoltaico, a terra, situato in località/via Colle Casone CAP: 64027 - Sant'Omero (TE), per il quale l'utilizzatrice detiene anche la qualifica di *soggetto responsabile* ai sensi del D.M. 05/05/2011 art. 3, comma 1;
- il mandato gratuito senza rappresentanza conferito dalla Unicredit Leasing Spa alla Curatela per la cessione dell'Impianto, nell'ambito di una procedura competitiva di vendita ex art. 107 L.F. con previsione di diritto di riscatto anticipato diretto ed espressa autorizzazione ad indicare nel bando che l'aggiudicatario potrà acquistare dal Fallimento medesimo - previo Riscatto Anticipato - anche l'Impianto di proprietà di ..;
- il Programma di Liquidazione e sue integrazioni, autorizzati ex artt. 41 e 104-ter legge fallimentare, nonché l'espressa autorizzazione del Giudice delegato e nomina coadiutori in data 22/10/2024;

- l'elaborato peritale rimesso dal tecnico stimatore dott. Fabrizio Biondi in data 14 ottobre 2024, avente ad oggetto la valutazione economica dell'impianto suindicato e del diritto superficiario del terreno adiacente;

Ritenuto

che non vi siano condizioni ostative alla vendita dei beni periziati; evidenziato che non sussistono motivi di opportunità che sconsiglino di procedere alla vendita con il sistema telematico

AVVISA CHE

tramite il portale internet del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. www.astetelematiche.it, il giorno **12 febbraio 2025, alle ore 15,00** avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

del bene appresso descritto e distinto al **LOTTO UNICO** così composto:

- **Proprietà superficiaria**, a scadenza **24 febbraio 2037**, dell'**impianto fotovoltaico** di tipo "a terra", entrato in esercizio, il 28/10/2011, attualmente in funzione, con potenza nominale effettiva di 5.829,12 kWp (dichiarata pari a kWp 5.955,84) ubicato su terreno agricolo sito nei pressi della località/via Colle Casone, nel Comune di Sant'Omero in Provincia di Teramo, (Coordinate geografiche: 42°46'41.0"N 13°47'19.7"E (42.778054, 13.788816)); superficie terreno circa 11 ettari, superficie pannelli fotovoltaici circa 4 ettari), con relativa ed appresso descritta Convenzione GSE, censito come segue:
 - al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del medesimo Comune:
 - foglio 18, particella 283, Via Colle Casone SNC, piano T, cat, D/1, (Opifici), r.c. € 12.422,00;
 - foglio 18, particella 284, Via Colle Casone SNC, piano T, cat. D/1, (Opifici), cabina e-distribuzione MT/bt, r.c. € 230,00;
 - al Nuovo Catasto Terreni del medesimo Comune:
 - foglio 18, particella 283, (terreni agricoli) ha 11 a.04 ca.10, ente urbano
 - foglio 18, particella 284, (terreni agricoli) a.03 ca.57, ente urbano.

- **Proprietà superficiaria**, a scadenza **23 febbraio 2037**, di terreno supplementare, in zona SUD e adiacente alla superficie dell'impianto stesso, al netto di una strada, individuato

catastalmente nel nuovo catasto terreni del Comune di Sant'Omero (TE) al F. 18 - P. 286 (Particella con qualità: SEM IRR ARB di classe 1) di 1.154 metri quadri, Redditi: dominicale Euro 11,92, agrario Euro 8,34;

- **Azione giudiziaria autorizzata** dal Giudice Delegato nei confronti di Compagnia Assicurativa per pagamento sinistro danno valutato dalla Compagnia Assicuratrice in € 170.700,00; valutazione cessione € 70.000,00.

- Si tratta di azione, nei confronti di Compagnia Assicuratrice, per il pagamento della somma di € 170.700,00, quale danno relativo al sinistro n. P501601516 del 10.05.2016 (ante fallimento). La compagnia rifiuta il risarcimento sul rilievo del perito che *“né l'impianto di videosorveglianza, né quello antintrusione del campo fotovoltaico risultavano collegati in remoto con istituto di vigilanza nonché per mancata prova circa l'attivazione dell'impianto antifurto al momento degli accadimenti”*, condizioni considerate preclusive della copertura assicurativa poiché previste dall'art 2.14 (Sistemi di prevenzione atti di terzi) del contratto. Contratto che il legale rapp.te della società fallita nega di aver sottoscritto ma per il quale sono state pagate le rate del premio assicurativo per il periodo al quale si riferisce il sinistro.

Azione autorizzata con provvedimento del G.D. in data 27.07.2019, relativamente alla quale sono state fatte diffide stragiudiziali a mezzo PEC, ad ultimo in data 29.03.2023.

Atti di provenienza

L'impianto fotovoltaico sopra descritto è pervenuto, in proprietà superficiaria, alla UniCredit Leasing S.p.A., con sede sociale in Milano (MI), via Livio Cambi n. 5, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio Metropolitana di Milano-Monza-Brianza-Lodi, codice fiscale 03648050015 e partita IVA n. 04170380374, iscritta all'Albo delle banche, appartenente al gruppo bancario Unicredit, in forza di atto di cessione 13.12.2012, a ministero dell'avv. Teresa De Rosa, Notaio in Castellalto, Rep. n. 47346, Racc. 20344.

Come precisato nel predetto atto di provenienza, la proprietà superficiaria scadrà il giorno 24 febbraio 2037. A tale scadenza, il proprietario del suolo diverrà proprietario dell'impianto fotovoltaico, senza obbligo di pagamento alcuno e senza che la società di leasing – e così i suoi aventi causa – possa rimuovere l'impianto stesso. Previsto altresì che, qualora il proprietario del terreno e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ottenesse di ridurre in pristino l'area su cui è stato realizzato l'impianto fotovoltaico, resta fermo l'obbligo della parte utilizzatrice e/o aventi causa a qualsivoglia titolo, di rimuovere totalmente e con costi a proprio esclusivo carico, ogni costruzione realizzata, ovviamente senza alcun indennizzo, entro il termine di 2 (due) mesi dalla data di scadenza del diritto trasferito, come sopra precisata; tale obbligo è posto a carico della parte utilizzatrice, compresi chiaramente i casi in cui tale rimozione, totale o parziale, dovesse essere ricollegata alla normativa e/o provvedimenti di carattere amministrativo e concessorio in specie.

Valore da stima Avv. Fabrizio Biondi in data 14 ottobre 2024, € **7.023.624,00** al netto della decurtazione del 5%.

La proprietà superficiaria del *terreno supplementare*, è pervenuta alla società in fallimento in forza della scrittura privata del 10 marzo 2011 registrata a Teramo il 12 dicembre 2012 al n.4052 serie III A, dell'atto a rogito del Notaio Giovanni Battista Bracone del 24 febbraio 2012, Repertorio n.124838 Raccolta n.38055 registrato a Teramo il 23 marzo 2012 al n.810 e trascritto a Teramo il 23 marzo 2012 al n.3476 di formalità e successivo atto di conferma ai sensi dell'articolo 46, comma 4 del D.P.R. 380/2001 a rogito Avv. Teresa De Rosa Notaio in Castellalto in data 13/12/2012, Repertorio n.47343 Raccolta n.20342.

Valore da stima Avv. Fabrizio Biondi in data 14 ottobre 2024, € **1.797,02**.

Procedura competitiva e Trasferimento all'aggiudicatario

La procedura competitiva sarà gestita esclusivamente dal Fallimento, fatto salvo l'obbligo di rendicontazione nei confronti di Unicredit Leasing S.p.A riveniente dal Mandato;

Unicredit Leasing S.p.A non assumerà alcun obbligo e diritto nei confronti dell'aggiudicatario e, all'esito della procedura competitiva ex art. 107 L.F., il Fallimento sarà l'unico soggetto legittimato a gestire le modalità, forme e pubblicità della Vendita, come autorizzate da parte del Giudice Delegato, e titolato ad incassarne all'esito il prezzo;

A seguito dell'aggiudicazione provvisoria, del pagamento del saldo prezzo e quant'altro dovuto dall'Aggiudicatario, la Curatela del Fallimento, utilizzatrice dell'impianto in forza del richiamato contratto di locazione finanziaria (leasing) n. FF 1338059 del 13.12.2012, eserciterà il diritto di riscatto anticipato del predetto compendio come convenuto con Unicredit Leasing Spa - che sarà formalizzato a mezzo Rogito - e così lo trasferirà all'Aggiudicatario stesso, unitamente alle altre componenti del predetto Lotto Unico, a mezzo decreto di trasferimento, senza garanzia alcuna.

Situazione attuale - Contratti in corso

- ***Contratto di locazione finanziaria***

L'impianto è attualmente oggetto di contratto di locazione finanziaria, originariamente intercorso tra la società oggi in fallimento e la Unicredit Leasing S.p.A, titolare del diritto di proprietà superficiaria dell'impianto, fino al **24 febbraio 2037**. Il canone di locazione finanziaria, di circa 105.000 euro mensili, è erogato anche attraverso cessione del credito, derivante dagli incentivi in Conto Energia del GSE, a favore della suddetta **Unicredit Leasing S.p.A**. Il piano di rimborso consta di 178 rate, fino al 01/11/2027, più rata finale di € 124.533,01, con scadenza il 13/12/2027.

- ***Contratto di assistenza e manutenzione tecnica e amministrativa***

Al momento è in essere un contratto per servizio di assistenza ordinaria amministrativa e tecnica (incluso sfalcio erba). Sono presenti in realtà due contratti semestrali (di prezzi diversi): uno riguardante il periodo invernale di importo pari ad € 11.875,00 più IVA, l'altro quello estivo di €

26.475,00 più IVA, per un totale di € 38.350,00 annui. La società di manutenzione effettua il monitoraggio a distanza della produzione e invia report periodici su di essa.

Per tutto ciò che concerne l'assistenza straordinaria (amministrativa e tecnica) invece, non esiste contratto specifico e i prezzi vengono stabiliti di volta in volta in base alle casistiche che si presentano.

- **Contratto di assicurazione**

In essere contratto di assicurazione per circa € 26.800,00 annuali, copertura "All Risks" (somma assicurata € 9.000.000,00) e "RCT" (massimale € 3.500.000,00) scadenza 08.03.2025.

- **Convenzione GSE - Gestore dei Servizi Energetici - GSE S.p.A. 22/03/2012**

In essere Convenzione con il Gestore dei Servizi Energetici G.S.E. Spa - con sede legale a Roma, Viale M. Ilo Pilsudski, 92 - N° A04N237637607 (numero impianto 666179) per il riconoscimento delle tariffe incentivanti all'energia elettrica prodotta da conversione fotovoltaica della fonte solare ai sensi dell'art. 7 del d.lgs. 387/03 e del d.m. 5 maggio 2011, (decorrenza 28.10.2011, termine 27/10/2031) meglio descritta nella relazione peritale Avv. Fabrizio Biondi a data 14 ottobre 2024.

Procedura di cambio di titolarità per vendita impianto, come da disposizioni del medesimo G.S.E. Spa, reperibili sul relativo sito.

- **Contratto di vigilanza armata;**

- **Contratto fornitura servizi Internet;**

- **Contratto di compravendita di energia elettrica**

Quest'ultimo a scadenza 31.12.2024, sarà rinnovato nelle more dalla Curatela per ulteriori sei mesi alle condizioni di mercato, previa autorizzazione del Giudice Delegato anche in sostituzione del C.d.C;

Caratteristiche tecniche dell'impianto – Ricavi derivanti dall'esercizio dell'impianto

Come evidenziato nella perizia di stima, l'impianto è stato connesso alla rete elettrica pubblica nazionale, ed è entrato in esercizio, il 28/10/2011.

Producibilità (rendimento) di progetto (kWh/kWp/anno), 1.286,5 (da scheda tecnica richiesta incentivi inviata al GSE); 1250 (da attestato TERNA GAUDI); 1.352 kWh/kWp in base a strumento PVGIS parametrizzato come da dati progettuali;

Producibilità (rendimento) MEDIO reale (kWh/kWp/anno); (media da entrata in esercizio al 2023) 1.247.(dati Perizia Avv. Fabrizio Biondi in data 14 ottobre 2024)

Presenti 25.344 moduli fotovoltaici in silicio policristallino di potenza nominale, cadauno, pari a 230 Wp, così da ottenere una potenza complessiva di 5.829,12 kWp (dichiarata kWp 5.955,84).

Nello specifico sono presenti, 24.441 moduli marca ASTRONERGY modello CHSM6610 da 230 Wp e numero 903 moduli marca Kyoto Solar modello KPV PE NEC da 230 Watt installati successivamente, in sostituzione degli originali, oggetto di furto.

I moduli fotovoltaici sono stati collegati al fine di comporre 1152 stringhe da 22 pannelli cadauna. Le stringhe (ovvero moduli fotovoltaici collegati elettricamente in serie) sono state raggruppate in 48 gruppi da 24 stringhe cadauno; le 24 uscite elettriche di ogni gruppo, formato, come detto, da 24

stringhe, confluiscono in uno specifico quadro di parallelo (o *quadro di campo*) che le parallelizza al fine di ottenere una singola uscita elettrica DC, una per ciascuno dei 48 gruppi.

Sono presenti 48 quadri di campo/parallelo, uno per ogni gruppo; ognuno dei quadri contiene organi di sezionamento, protezione (scaricatori di sovratensione e fusibili DC) nonché monitoraggio delle correnti. I quadri di campo sono di marca KACO e modello POWADOR ARGUS 24S.

Le singole uscite dei 48 quadri di campo confluiscono a 6 cabine prefabbricate (*cabine di campo* marca ELETTRONICA SANTERNO, tipo SUNWAY STATION 1020), disposte nella zona perimetrale rispetto ai pannelli fotovoltaici (ad anello). In ognuna delle 6 cabine convergono le uscite di 8 quadri di parallelo.

Su ciascuna delle citate 6 cabine di campo, sono presenti numero 2 inverter marca ELETTRONICA SANTERNO modello SUNWAY TG610 800V TE

Attualmente l'impianto gode dei benefici derivanti dall'applicazione della tariffa incentivante sulla produzione di energia elettrica, secondo quanto previsto dal DM 05/05/2011, denominato IV Conto Energia, oltre alla remunerazione derivante dalla vendita dell'energia elettrica al mercato libero, per mezzo di apposita contrattazione con specifico *trader energetico*.

L'incentivo in *Conto Energia* attualmente percepito, con decorrenza 28/10/2011 e termine al 27/10/2031 è pari a 0,195 € per ciascun kWh energetico prodotto dall'impianto fotovoltaico.

La vendita di energia elettrica al mercato libero avviene attualmente con un contratto che la remunera con una tariffa legata al prezzo zonale orario, fissato dal GME (Gestore dei Mercati Energetici). L'attuale contratto prevede una commissione, a favore del *trader*, pari a 0,003 € per ogni kWh prodotto e immesso nella rete elettrica nazionale. Dalle notizie apprese, la remunerazione con la vendita al mercato, negli ultimi anni di funzionamento dell'impianto, è oscillata fra 0,14 €/kWh e 0,037 €/kWh. In alternativa alla vendita di elettricità al mercato elettrico, mediante *trader*, è possibile optare per il ritiro della stessa energia da parte del GSE, stipulando una convenzione di Ritiro Dedicato anche se, per tale taglia in potenza dell'impianto, si può affermare, grossomodo, che i ricavi fra le due modalità sono simili.

Caratteristiche costruttive delle strutture di sostegno

I moduli fotovoltaici sono montati su una struttura di supporto fissa opportunamente ancorata a terra attraverso pali a trivella, senza necessità di calcestruzzo. La struttura è realizzata, in prevalenza, in alluminio in modo da garantire resistenza alla corrosione e massima durata. In particolare le travature sono in profilato di alluminio estruso, i montanti in acciaio zincato e le minuterie in acciaio inossidabile. I profili trasversali sono dotati di un canale integrato per posare i cavi di collegamento tra i moduli fotovoltaici. Le strutture di sostegno che sorreggono i moduli, hanno un'inclinazione di 25° rispetto all'orizzontale, con altezza media da terra pari a 1 metro.

Per le ulteriori specifiche, anche tecniche, si rimanda alla perizia di stima a firma dell'Avv. Fabrizio Biondi in data 14 ottobre 2024 il cui contenuto si abbia per integralmente ripetuto e trascritto.

Prezzo base dell'intero Lotto Unico, come sopra composto, € 7.095.421,02 oltre oneri di legge se dovuti

Cauzione € 709.542,10 pari al 10% dell'offerta minima

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI VENDITA.

[A] DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- le offerte di acquisto – **formulate esclusivamente in lingua italiana** - dovranno essere depositate in via telematica entro le ore 15,00 del giorno 11.02.2025, precedente a quello fissato nel presente avviso per il loro esame (12.02.2025);
- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;
- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

Art. 12 Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;

- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la

procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.
6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato il compendio (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura del Tribunale di Teramo;
- d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al valore assunto quale prezzo base per la partecipazione all'asta come sopra indicato per singolo lotto; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale); l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Qualora non possano essere inseriti sul modulo web lettere o caratteri speciali, al fine di evitare errori derivanti dal calcolo di posizionamento dei caratteri - tenuto conto che ogni banca restituisce un codice di riferimento interno composto diversamente - è possibile inserire solo tutti i numeri da cui è composto il TRN);
- e) esplicita dichiarazione di conoscenza ed accettazione: di quanto previsto nel presente avviso di vendita; di tutte le caratteristiche ed obblighi riportati nell'atto di provenienza 13.12.2012, a ministero della dott.ssa Teresa De Rosa, Notaio in Castellalto, Rep. n. 47346, Racc. 20344; di tutte le caratteristiche ed obblighi riportati nella scrittura privata del 10 marzo 2011 registrata a Teramo il 12 dicembre 2012 al n.4052 serie III A, dell'atto

a rogito del Notaio Giovanni Battista Bracone del 24 febbraio 2012, Repertorio n.124838 Raccolta n.38055 registrato a Teramo il 23 marzo 2012 al n.810 e trascritto a Teramo il 23 marzo 2012 al n.3476 di formalità e successivo atto di conferma ai sensi dell'articolo 46, comma 4 del D.P.R. 380/2001 a rogito Avv. Teresa De Rosa Notaio in Castellalto in data 13/12/2012, Repertorio n.47343 Raccolta n.20342; di quanto alla relazione peritale a firma dell'Avv. Fabrizio Biondi in data 14 ottobre 2024; dei beni in vendita; dello stato dei luoghi, con espresso esonero del Delegato alla vendita, della Procedura Concorsuale e così degli Organi della stessa, da qualsiasi responsabilità connessa;

- f) gli indirizzi previsti ai commi 4 o 5 dell'art. 12 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, andranno allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, pure per immagine, privi di elementi attivi, scritti in lingua italiana ovvero, ove originariamente compilati in altra lingua, integrati con documento contenente traduzione integrale, con autocertificazione di corrispondenza della traduzione al contenuto di quello originale:

- contabile di avvenuta disposizione del bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale.
- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale aggiornata della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in

luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

- **dichiarazione di cui alla lettera e) del precedente punto 2.**

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato alla Procedura fallimentare n 17/2017 rf Te, acceso presso la BdM Banca, IBAN: IT 68K0542415300000001000142, indicando nella causale: "Fall. N 17/2017 rf", seguito dall'indicazione Asta Lotto Unico;

La cauzione fissata nel 10% del valore a base dell'esperimento d'asta, dovrà risultare versata (e la relativa somma risultare accreditata sul conto corrente della procedura) - con modalità telematiche secondo le previsioni di cui all'art. 569 co. IV c.p.c. - entro le ore 9,00 del giorno della vendita, a pena di inammissibilità.

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non eseguiti, il giorno e l'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il Delegato, referente della procedura di vendita, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15,00 del giorno successivo. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento. La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà aggiudicato - in via provvisoria - dal Delegato referente della procedura,

facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il Delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita. All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro 120 giorni.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Delegato alla vendita, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Delegato alla vendita, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[B] DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata + oneri di Legge e oneri previsti nel presente bando) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (soggetto a sospensione nel periodo feriale);

2. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 terzo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice delegato alla procedura inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota".

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

3. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene. Se richiesto dal Delegato alla vendita, egli è del pari tenuto ad anticipare tali importi anche prima dei 120 giorni fissati per il versamento del saldo prezzo. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal Delegato successivamente all'aggiudicazione;

Nel medesimo termine l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al Delegato le informazioni prescritte dall'art 22 del decreto legislativo 231/2007;

Decorsi i termini per il pagamento del saldo prezzo e la consegna della documentazione richiesta, il Delegato alla vendita, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori nonché dei documenti e delle attestazioni richieste. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

Successivamente, a seguito del tempestivo e completo pagamento di tutto quanto dovuto dall'Aggiudicatario e alla acquisizione delle informazioni a questi richieste; dell'esercizio del diritto di riscatto anticipato di cui al contratto di locazione finanziaria n. FF 1338059

del 13.12.2012 da parte della Curatela del fallimento 17/2017 rf Tribunale di Teramo; della stipula del relativo Rogito tra la Curatela stessa e la Unicredit Leasing Spa per la cessione del medesimo Impianto, il Delegato alla vendita depositerà al Giudice Delegato minuta del decreto di trasferimento dell'intero Lotto Unico in favore dell'Aggiudicatario.

Procedura di cambio di titolarità Convenzione Gestore Servizi Energetici GSE Spa per vendita impianto, come da disposizioni del medesimo G.S.E. Spa reperibili sul relativo sito.

[C] DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Le formalità pubblicitarie previste sono le seguenti:

- a. La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e la documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
- b. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web www.astegiudiziarie.it, anche quale fornitore dei servizi del sito istituzionale del tribunale nel quale dovrà essere sempre possibile la consultazione di tutta la pubblicità legale relativa alle procedure instaurate presso l'ufficio, attraverso l'apposita sezione presente nel sito stesso;
- c. pubblicazione sui siti Internet, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria sottratta al pagamento di compensi o oneri aggiuntivi di alcun tipo, ed inserimento dei link ai siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita (o in alternativa indicazione di tali siti);
- d. pubblicazione almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto – tramite la società Comunic'Arte, nell'ambito della convenzione in essere con il Tribunale di Teramo – sui quotidiani cartacei locali individuati nella già menzionata convenzione, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita;
- e. Traduzione dell'avviso di vendita in lingua inglese

- f.** Pubblicazione, tramite Aste Giudiziarie In Linea S.p.a. su il sole 24 ore e Italia Oggi
- g.** Traduzione multilingua della scheda di pubblicità su www.astegiudiziarie.it
- h.** Pubblicazione di un annuncio sul portale internazionale Gate-away.com (<https://www.gate-away.com/>) consultabile in 10 versioni linguistiche.
- i.** Pubblicazione di un annuncio sul portale OHNE-MAKLER (<https://www.ohne-makler.net>) e portali correlati destinati al mercato immobiliare tedesco: Portali correlati: Immoexperten.de, Immowelt.de, Immonet.de.

RENDE NOTO

- a.** che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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.
- b.** che la vendita 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 non pagate dal debitore, nonché eventuali danni da terremoto e/o eventi calamitosi, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, così pure anche l'eventuale infondatezza, sotto qualsiasi profilo, dell'azione ceduta, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c.** che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d.** che il compendio viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri e sentenza di fallimento che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e.** la compravendita avviene senza la garanzia per evizione del venditore;
- f.** che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

- g. per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge;
- h. che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura, possono essere fornite dal Curatore a chiunque vi abbia interesse.
- i. che la presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, delle perizie e degli altri documenti allegati e, comunque, richiamati e costituisce accettazione delle condizioni di vendita

I N F O R M A

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Delegato e dal Curatore, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi nonché dal Gestore incaricato della vendita, società Aste Giudiziarie Inlinea secondo quanto indicato nel relativo portale.

- che le visite al compendio possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche al seguente indirizzo: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>, previa assunzione obbligo di riservatezza.
- che ulteriori e più dettagliate informazioni, sempre previa assunzione obbligo di riservatezza, potranno essere reperite, unitamente alla relazione del tecnico, documentazione allegata ed altro, presso:

Il Curatore, dott. Mario Rossi con studio in Teramo, Via Bonolis, 17, Tel. 0861/246580, mob. 3480739816, mail: dottrossi54@yahoo.com; pec mario.rossi54@pec.commercialisti.it

Il tecnico stimatore, Avv Fabrizio Biondi con studio in Giulianova, Via XXIV Maggio, n 27 Tel. 085.800.26.65, mob. 338.108.84.83, mail: fabrizio@studiolegaleappalti.it; pec: fabrizio.biondi@pec-avvocatiteramo.it

Teramo, 14.11.2024

Il Delegato alla vendita

Avv. Fabrizio Silvani

(sottoscrizione digitale)