

## INVITO AD OFFRIRE

L'Avv. Carlo Fimiani, con studio in Pescara (PE), Via Napoli n. 9, quale liquidatore della Laterizi Branella Sas di Branella Pierino & Figli - P.IVA n 00612760678, con sede Roseto degli Abruzzi (Te), Via Genova n. 28, di seguito anche solo Società

## PREMESSO CHE

- Con sentenza n. 684 del 30/06/2023 (non impugnata e divenuta definitiva) il Tribunale di Teramo di dichiarato lo scioglimento ex art. 2284 c.c., art. 2323 c.c. della società Laterizi Branella S.a.s. di Branella Pierino e figli;
- Con decreto del 27/10/2023 il Presidente del Tribunale di Teramo ha nominato liquidatore della Società l'Avv. Carlo Fimiani;
- La nomina a liquidatore è stata ritualmente accettata e deposita in Camera di Commercio ai sensi di legge;
- Il liquidatore ha avviato la ricerca di acquirenti dei beni social al fine di liquidare il patrimonio della società e ha promosso una raccolta di offerte irrevocabili di acquisto da presentare sul presente portale di vendita

## INVITA

i soggetti interessati a presentare la propria offerta irrevocabile di acquisto per i beni di seguito descritti:

**Lotto unico:** *Compendio immobiliare costituito da fabbricati come da descrizione.*

- **1) Diritti reali pari a 171 della piena proprietà di fabbricati produttivi, uso magazzino, con relative aree di pertinenza annesse, ubicati in via Genova, nel dettaglio:**

⇒ **al NCEU - Fg 39 - P.Ila n 405 – Sub 1 - Cat D/1 – p terra e primo, con sup. complessiva (aree coperte + scoperte) pari a mq 49.164,00, correlata contestualmente alla p.Ila 715 – Fg 40, e alla p.Ila 2535 - Fg 47.**

*L'immobile produttivo è costituito da più parti e relative aree scoperte, per una sup. complessiva pari a mq 49.164,00 circa, come di seguito riepilogato:*

*magazzini e locali al p terra e p primo = mq 9.103,00 circa, portico = mq 99,00 circa, area verde = mq 14.003,00 aree di manovra e/o deposito finitura in bitume = mq 16.253,00*

*aree con finitura in ghiaia = mq 10.429,00*

⇒ **al NCEU - Fg 39 - P.Ila n 405 – Sub 2 - Cat D/1 – p terra e primo, con sup. complessiva pari a mq 1.374,00 (come da visure allegate ed estratte); l'immobile si articola in due corpi di fabbrica per un sup. complessiva pari a mq 1.374,00.**

*aree di pertinenza esterna adibiti a deposito, ecc, censite al NCT al Fg 39 – P.Ila 405, Fg 40 p.Ila n 715 e Fg 47 p.Ila 2535, per una sup. complessiva pari a mq 50.538,00.*

*Il compendio è adibito ad immobili produttivi, magazzini e locali depositi, nonché viabilità interna, ecc; secondo le normative urbanistiche vigenti del Comune di Roseto degli Abruzzi, ricade in Zona*

B1 Ristrutturazione Direzionale per circa mq 44.360,00, in Zona Agricola normale per circa mq 4.351,00, e in Strada PRG per circa mq 1.827,00; gli immobili risultano essere stati realizzati in periodo ante 1967.

2) Diritti reali pari a 1/1 della piena proprietà di fabbricati adibiti a ex casa del custode con relative aree di pertinenza annesse, ubicati in via Genova, nel dettaglio:

⇒ al **NCEU - Fg 39 - P.III n 466– Sub 1** - Cat A/3 – p terra, primo e secondo: unità destinazione residenziale, con sup. catastale pari a circa mq 191,00, e totale superf. senza aree scoperte pari a mq 181,00;

⇒ al **NCEU - Fg 39 - P.III n 466– Sub 2** - Cat A/3 – p terra, primo e secondo: unità destinazione residenziale, con sup. catastale pari a circa mq 70,00, e totale superf. senza aree scoperte pari a mq 67,00.

Secondo le normative urbanistiche vigenti del Comune di Roseto degli Abruzzi, ricade in Zona B1 Ristrutturazione Direzionale; l'immobile risulta essere stato realizzato in periodo ante 1967.

La descrizione del bene, la situazione urbanistica e catastale, la sua descrizione urbanistica e catastale e la verifica della relativa regolarità, la presenza di vincoli e/o servitù, lo stato di occupazione del bene (presenza di contratti di locazione e/o scritture private) è quella riportata nei documenti denominati: **“Relazione immobili Laterizi Branella Sas”** e **“Prospetto sintetico presentazione immobili Laterizi Branella Sas”** redatta dal tecnico incaricato dalla Società, **“Informazioni aggiuntive sullo stato dei beni della Laterizi Branella Sas”** redatto dal liquidatore, nella **Indagine di caratterizzazione ambientale** redatta dal tecnico incaricato dalla Società e nel **Certificato di destinazione urbanistica** rilasciato dal Comune di Roseto degli Abruzzi (TE).

#### **PREZZO BASE D'ASTA**

**Il prezzo base d'asta è di EURO 9.600.000,00 (oltre imposte come per legge)**

\*\*\*\*\*

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E REGOLE DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA**

La raccolta delle offerte avviene in via telematica sul portale [www.doauction.it](http://www.doauction.it) dalle ore 12:00 del giorno 04/11/2026 alle ore 12:00 del 19/01/2027.

#### **FINALITÀ DELLA PROCEDURA COMPETITIVA**

La presente procedura competitiva ha la finalità di individuare la migliore offerta di acquisto proposta irrevocabile di acquisto che il liquidatore dovrà valutare e che sarà libero di accettare o meno a sua discrezione. La conclusione della presente procedura competitiva, pertanto, non determina automaticamente l'aggiudicazione del bene a favore del migliore offerente.

Si precisa, infatti, che il presente invito a offrire costituisce un invito giuridicamente non vincolante e non comporta alcun obbligo o impegno alla vendita in favore di chi abbia presentato offerte, né alcun onere per eventuali mediazioni o consulenze, né offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., né

sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e ss. del D. Lgs. n. 58/1998.

## **CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA**

### **1 Registrazione dei partecipanti sul portale di vendita**

Tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito [www.doauction.it/www.garavirtuale.it](http://www.doauction.it/www.garavirtuale.it) accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente invito ad offrire. La formulazione di offerte di acquisto comporta, in ogni caso, tacita accettazione delle condizioni sopra riportate. Al momento della registrazione, a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una *password* allegando un valido documento di identità, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste;

Se l'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i dati societari richiesti e avendo cura di allegare i relativi documenti richiesti. Per le persone giuridiche è necessario allegare la visura camerale e/o certificato camerale dell'impresa non anteriore a tre mesi, da cui risultino i poteri ovvero, la procura notarile o l'atto di nomina che giustifichi i poteri di rappresentanza legale;

Se l'offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, l'offerta dovrà essere presentata dal soggetto autorizzato con provvedimento del Giudice tutelare e che dovrà essere inviato alla pec [commissionario.edicom@pec.it](mailto:commissionario.edicom@pec.it);

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà provvedere ad indicare alla Società prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene; di contro se l'offerente coniugato in regime di comunione intende acquistare al di fuori di tale comunione, dovrà produrre, in seguito all'aggiudicazione e prima della redazione del decreto di trasferimento, idonea dichiarazione di esclusione dei beni dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c.

Se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni potrà acquistare un immobile all'asta in comunione, fornendo prima del trasferimento del bene alla Società, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene. La rappresentanza potrà essere conferita mediante procura speciale notarile. L'acquisto sarà così soggetto alla disciplina della comunione ordinaria.

Il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura (anche non notarile), riportante tutti i riferimenti della società nonché del lotto in vendita per il quale intende procedere inviando la stessa prima della registrazione all'indirizzo Pec [commissionario.edicom@pec.it](mailto:commissionario.edicom@pec.it);

In caso di procura da parte di persona fisica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante da allegare inviando la stessa all'indirizzo Pec [commissionario.edicom@pec.it](mailto:commissionario.edicom@pec.it) prima della registrazione;

In caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante oltre a copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società delegante inviando la stessa all'indirizzo pec [commissionario.edicom@pec.it](mailto:commissionario.edicom@pec.it) prima della registrazione. Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale.

Non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare";

## **2 Presentazione delle offerte**

Una volta effettuata la registrazione secondo il punto che precede, potrà essere formulata la proposta irrevocabile di acquisto non inferiore al prezzo base d'asta sopra indicato utilizzando – a pena di inammissibilità della stessa - lo schema di offerta irrevocabile di acquisto ex art. 1329 cod. civ. di cui viene pubblicato un facsimile sulla scheda di riferimento del lotto come allegato denominato **"Schema offerta irrevocabile di acquisto"**.

Non saranno accettate offerte "per persona da nominare".;

L'offerta di acquisto deve essere accompagnata – a pena di inammissibilità della stessa - dall'avvenuto versamento alla Laterizi Branella S.a.s. di Branella Pierino e Figli di una somma pari al 10% (dieci%) del prezzo offerto a titolo di cauzione. Detta somma, in caso di accettazione della proposta di acquisto da parte del liquidatore, si considererà versata a titolo di caparra confirmatoria ex art. 1385 cod. civ. .

Il versamento della somma sopra indicata dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a intestato Laterizi Branella S.a.s. di Branella Pierino e Figli, IBAN: IT69 M054 2415 4020 0000 0211 796 che dovrà essere accreditato sul conto corrente sopra indicato al massimo **entro le ore 12:00 dell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte**.

Il bonifico dovrà contenere nella causale: **Offerta Lotto unico beni immobili Laterizi Branella S.a.s. e quanto indicato nel portale (id asta)**.

All'esito della gara telematica il Gruppo Edicom Spa comunicherà a mezzo mail e/o posta certificata al liquidatore l'esito finale della gara in ordine a chi abbia presentato l'offerta più elevata e quale sia stato il prezzo offerto più elevato.

In caso di presentazione di più offerte irrevocabili di acquisto si procederà a gara tra tutti gli offerenti che hanno presentato offerte ammissibili partendo dal prezzo offerto più elevato entro i successivi trenta giorni dalla chiusura della gara (c.d. gara ristretta).

Le somme versate a titolo di cauzione dagli offerenti resteranno nella disponibilità della società venditrice e saranno improduttive di interessi fino all'espletamento della gara ristretta tra gli offerenti e saranno restituite ai soggetti la cui offerta non sarà stata accettata entro cinque giorni lavorativi successivi alla chiusura della gara ristretta.

L'ora e il giorno della procedura competitiva saranno comunicati agli offerenti a cura del

commissionario alla vendita su indicazione del liquidatore.

Terminata la gara, si determinerà la migliore offerta di acquisto presentata che il liquidatore dovrà valutare e che sarà libero di accettare o meno a propria insindacabile discrezione. Si ribadisce che la conclusione della presente procedura competitiva, non determina automaticamente l'aggiudicazione del bene a favore del migliore offerente in quanto la stessa ha unicamente la finalità di individuare la proposta irrevocabile di acquisto che il liquidatore dovrà valutare e che sarà libero di accettare o meno a sua discrezione. Si ribadisce, altresì, che il presente invito a offrire costituisce un invito giuridicamente non vincolante e non comporta alcun obbligo o impegno alla vendita in favore di chi abbia presentato offerte, né alcun onere per eventuali mediazioni o consulenze, né offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., né sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e ss. del D. Lgs. n. 58/1998.

### **- 3 Accettazione della proposta di acquisto e stipula dei conseguenti atti negoziali**

in caso di accettazione della proposta di acquisto da parte del liquidatore, questi ne darà notizia al Commissionario e all'offerente. Per l'effetto tra la Società e l'offerente, entro e non oltre i successivi sessanta giorni dall'accettazione della proposta, si procederà alla stipula di un contratto preliminare (che potrà essere trascritto su richiesta dell'offerente con oneri a proprio carico), a semplice richiesta del liquidatore.

La somma versata a titolo di cauzione verrà considerata come caparra confirmatoria.

All'atto della stipula del contratto preliminare in aggiunta alla somma già versata, il promissario acquirente dovrà versare, con le medesime modalità previste per il versamento della cauzione, una ulteriore somma pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto a titolo di acconto prezzo.

Il liquidatore provvederà a restituire le somme versate a titolo di cauzione ai soggetti la cui offerta non sia stata accettata.

Il contratto definitivo sarà stipulato al massimo entro i successivi sessanta giorni dalla stipula del contratto preliminare dinanzi a notaio scelto dalla parte acquirente che sopporterà interamente i costi di stipula e gli oneri fiscali di legge. Decorso tale termine la scelta del notaio rogante sarà scelta dalla società venditrice che comunicherà all'acquirente il nominativo del notaio e la data e l'ora fissati per la stipula.

In caso di mancata stipula del contratto preliminare per fatto e colpa dell'offerente, l'offerta presentata – anche se accettata - perderà efficacia e il Liquidatore potrà a incamerare le somme da versate dall'offerente, a titolo di penale ex art. 1382 cod. civ., fatto salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, il Liquidatore potrà indire una nuova procedura di vendita competitiva, ovvero accettare la miglior seconda offerta. I compensi spettanti al Gruppo Edicom Spa, per l'attività svolta, dovranno ad ogni modo essere versati dall'offerente che non abbia voluto stipulare il preliminare di vendita.

Il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e pubblicata sui siti [www.doauction.it](http://www.doauction.it) e [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it);

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, Che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

Relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nel presente avviso si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali [www.doauction.it](http://www.doauction.it) e [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it);

Le eventuali spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri e diritti e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a carico del compratore, come pure le spese per l'eventuale acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.

La vendita sarà soggetta ad imposta di registro o iva secondo le aliquote di legge.

#### **- 4 Pagamento del compenso dovuto al commissionario alla vendita**

Il Gruppo Edicom S.p.A. porrà a carico dell'acquirente, i propri compensi per l'attività svolta, sul prezzo indicato nell'offerta presentata ed accettata dal liquidatore, secondo gli scaglioni che seguono:

3% oltre IVA fino ad Euro 500.000,00;

2% oltre IVA fino da Euro 500.000,01 fino a Euro 800.000,00;

1% oltre IVA oltre Euro 800.000,01.

Il pagamento dei compensi di vendita dovrà essere effettuato entro e non oltre 15 giorni dall'accettazione della proposta di acquisto da parte del liquidatore. Esso dovrà avvenire esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a Edicom Servizi S.r.l., alle seguenti coordinate: Banca Sella IBAN: IT16D0326804607052737800861 indicando quale causale di versamento: "Compensi di vendita – Lotto unico beni immobili Laterizi Branella S.a.s. - id asta n. \_\_\_\_\_"

#### **- 5 Disposizioni finali**

Grava su ciascun offerente l'onere di prendere preventiva ed accurata visione degli atti messi a disposizione.

Le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, l'eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri e diritti e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a carico dell'aggiudicatario. Gli oneri connessi all'eventuale necessità di adeguamento di macchinari e impianti alle normative di legge resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che il Gruppo Edicom S.p.A. non è coinvolto nella compravendita, che si svolge esclusivamente tra gli acquirenti e il Liquidatore.

Il presente invito ad offrire verrà pubblicato sui portali [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it)

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente Invito potranno essere richiesti al Gruppo Edicom S.p.A.

**- 6 Allegati**

Sono allegati al presente invito ad offrire e oggetto di pubblicazione sul portale i seguenti documenti:

001 Schema offerta irrevocabile di acquisto.

002 Relazione immobili Laterizi Branella Sas

003 Prospetto sintetico presentazione immobili Laterizi Branella Sas

004 Informazioni aggiuntive sullo stato dei beni della Laterizi Branella Sas

005 Indagine di caratterizzazione ambientale

006 Certificato di destinazione urbanistica Comune di Roseto degli Abruzzi (TE)

Pescara, 20/10/2026

Laterizi Branella S.a.s. di Branella Pierino e Figli

Il liquidatore

Avv. Carlo Fimiani

---



Signed with  NamirialSign

CARLO FIMIANI  
23/10/2026 10:38:06 UTC+0200