

TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Fallimentare

Concordato Preventivo n° 7/2009 Reg C.P. - [REDACTED]

Giudice Delegato: Dott. Flavio Conciatori

Liquidatori Giudiziali: Dott. Gianluca Di Blasio e Avv. Vincent Fanini

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

- vista le comunicazioni presentate dai LLGG di autorizzazione alla vendita senza incanto del 06/08/2025 con parere favorevole del comitato dei creditori e le conseguenti disposizioni del Giudice Delegato con provvedimento del 19/05/2025;
- visti gli articoli 104-ter e 107 l. fall. in relazione agli artt. 490 e 569 e ss. c.p.c.;
- visto il programma di liquidazione approvato;
- ritenuto opportuno procedere, conformemente alle disposizioni del c.p.c., alla vendita senza incanto asincrona del compendio immobiliare di proprietà del concordato preventivo n. 7/09, individuato nell'istanza che precede;
- esaminati gli atti della procedura ed in particolare la perizia di stima e la documentazione ipocatastale;
- tenuto conto delle valutazioni eseguite dall'esperto;
- evidenziato che non sussistono motivi di opportunità che sconsiglino di procedere alla vendita con il sistema telematico;

SI AVVISA

che tramite il portale internet del gestore della vendita www.fallcoaste.it il giorno **27/11/2025 alle ore 11.30**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, tramite la piattaforma www.fallcoaste.it, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32;

Gestore della Vendita telematica per la presente procedura di liquidazione del Patrimonio ex Legge 3/2012 è www.fallcoaste.it dalla società Zucchetti Software Giuridico S.r.l.;

referenti sono i Liquidatori Giudiziali Dott. Gianluca Di Blasio con studio in Castellalto (TE), Via Salvo D'Acquisto n. 22, e-mail gianluca@studiodiblasioefeliciani.it, Tel. 0861570214 - Cell. 3495006170 e **Avv.**

LOTTO N. 1: Capannone industriale per la produzione di mangimi (ed annesso appartamento al piano primo) sito in comune di Civitella del Tronto alla località "Oltre Salinello" nei pressi della S.P. n° 259, identificato al catasto Fabbricati al foglio 14 particella 351, sub. 1, categoria D/7, rendita catastale € 5.887,61, indirizzo Frazione Oltre Salinello, piano T – 1 e foglio 14 particella 351, sub. 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 207,36, indirizzo Frazione Oltre Salinello, piano 1. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

I beni oggetto di stima sono composti da un mangimificio sito in Comune di Civitella del Tronto alla località Oltre Salinello. Gli immobili sono localizzati a circa 400 m dalla Strada Provinciale n° 259 nei pressi della frazione Garrufo del Comune di S. Omero ed a circa 18 Km dal casello autostradale "Val Vibrata" dell'Autostrada "A14 Adriatica". La zona ove sorge il fabbricato è caratterizzata da una scarsa edificazione ed è sita nei pressi del Fiume Salinello. Si raggiunge il bene oggetto di stima dalla Provinciale percorrendo una strada della larghezza di scarsi 5 ml. L'area di pertinenza del mangimificio è recintata, sui lati Nord, Est ed Ovest, con muretto in c.a. o in blocchi di cls alleggeriti e sovrastante rete metallica plastificata a torsione semplice sorretta da paletti metallici. La costruzione gode di n° 2 accessi: il primo, pedonale e carrabile, posto sul lato Nord dell'area (con cancello metallico scorrevole) sul confine con proprietà privata, il secondo, pedonale, posto lungo la strada comunale con cancello metallico ad anta unica. L'area di pertinenza esterna del mangimificio è quasi totalmente pavimentata in conglomerato bituminoso/battuto di cemento; solo in parte è destinata a verde (incolto con alcuni alberi da frutta). Il fabbricato principale, ad uso mangimificio, con pianta composta da n° 3 corpi rettangolari sfalsati, è stato realizzato con fondazioni a plinti con telaio di base (presumibilmente), strutture portanti in c.a. gettate in opera (pilastri), copertura metallica (travi reticolate ed arcarecci reggenti copertura leggera); la zona destinata ad uffici (con sovrastante appartamento) è stata realizzata interamente in c.a. (pilastri e solaio in latero-cemento). Non è stato possibile accertare, in copertura, la presenza di lastre in cemento-amianto (eternit). Il fabbricato è composto da: - piano terra (della consistenza lorda di circa 851 mq): uffici e servizi igienici (posti sul fronte Nord), area deposito prodotti finiti, area produzione dei mangimi, area depositi materie prime; - piano primo (accessibile mediante scalinata interna della superficie lorda di circa 103 mq), appartamento con ingresso/disimpegno, sala/soggiorno, cucina, disimpegno area notte, w.c., bagno e n° 2 camere. Gli accessi principali al fabbricato sono posti sul lato Nord (area uffici), Ovest (carrabili) e Sud (carrabile). Si raggiunge l'appartamento al piano terra mediante una scala interna. La costruzione è sprovvista di impianto ascensore. Le finiture del fabbricato rispecchiano la vetustà dello stesso: pavimentazione industriale al quarzo nella zona di produzione, in ceramica 30x20 nella zona uffici e in ceramica 30x30 nell'appartamento al piano primo, rivestimento delle pareti in intonaco civile negli uffici e nell'appartamento, in ceramica nei servizi igienici e nella cucina (appartamento), battiscopa in legno (ove presenti), infissi interni in alluminio con vetro retinato (uffici piano terra), in legno tamburato ed impellicciato nell'appartamento, infissi esterni in alluminio non a taglio termico privi di vetrocamera (con avvolgibili in pvc nell'appartamento), soglie e davanzali in marmo (ove presenti). L'impianto elettrico in parte sottotraccia (appartamento al piano primo ed uffici al piano terra) e in parte su canalizzazioni esterne alla muratura, necessita di lavori di manutenzione. L'impianto di riscaldamento è attivato da caldaia a gas metano posta nel servizio igienico al piano terra (Marca "Ferroli"). I servizi igienici sono attrezzati con sanitari e rubinetterie di ordinaria qualità: nell'appartamento, il bagno è dotato di lavabo, vaso e bidet mentre il w.c. di lavabo, vaso, bidet e piatto doccia. Sul fronte Sud della costruzione, è presente una tettoia (superficie coperta circa 233 mq) a protezione della corsia di carico e scarico delle materie prime realizzata con struttura portante in acciaio (pilastri in profilati HEA 140 con piastre di appoggio) travi principali di copertura in profilati IPE 240, arcacerri ad omega da 100 mm. L'area coperta dalla tettoia, pavimentata con battuto di cemento, è accessibile dai lati Est ed Ovest mentre è delimitata a Nord dal fabbricato ed a Sud da muro allo stato grezzo in forati di laterizio e da locale ad uso deposito della superficie lorda di circa 24 mq (pavimentazione in battuto di

ASTE GIUDIZIARIE®

cemento, murature allo stato grezzo in forati di laterizio, copertura con pannelli sandwich modulari in poliuretano espanso. Sul fronte Est della costruzione sono stati realizzati: - un locale di forma rettangolare (all'interno del quale è collocata la caldaia della cubettatrice), allo stato grezzo (superficie lorda di circa 19 mq) con struttura portante in parte in forati di laterizio e parte in elementi metallici e copertura con struttura portante metallica e sovrastanti pannelli sandwich modulari in poliuretano espanso; - una tettoia (superficie coperta di circa 7 mq) in pannelli sandwich modulari in poliuretano espanso sorretti da pilastri metallici. Sull'area esterna di pertinenza, posti ad Est del fabbricato insistono silos metallici per stoccaggio delle materie prime e n° 4 silos metallici sopraelevati per carico rapido delle autobotti (oggetto di stima del Dott. Capriotti Nicola). A Sud del fabbricato è presente una cabina per la distribuzione dell'energia elettrica della superficie lorda di circa 16 mq. Con atto trascritto al n° 8272/81 di formalità il piano primo del manufatto è stato concesso in uso gratuito alla società E.N.E.L. S.p.A. per lo smistamento, la trasformazione e la distribuzione dell'energia elettrica. Sull'angolo Nord-Est è presente una pesa a ponte metallica interrata delle dimensioni di circa ml 3,00 x 8,00. L'area scoperta posta a Sud è attraversata da linea elettrica aerea (sorretta da pali in cls). L'area di pertinenza del fabbricato è gravata da servitù a favore della società E.N.E.L. S.p.A. per il passaggio di persone, mezzi d'opera e materiali, per il passaggio e l'esercizio delle condutture elettriche di media e bassa tensione e di quant'altro previsto nell'atto trascritto al n° 8272/81 di formalità.

ASTE GIUDIZIARIE®

Situazione edilizia: Per quanto accertato dal tecnico presso i competenti uffici del Comune di Civitella del Tronto, per la realizzazione del fabbricato oggetto di stima sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi: - Concessione Edilizia prot. 5935 – pratica edilizia 132 del 06/12/1978 su richiesta della ditta [REDACTED] per costruzione di stabilimento per la produzione di mangimi ad uso zootecnico e di mangimificio – Recinzione; - Concessione Edilizia in variante n° 43 – pratica edilizia 62/81 del 15/06/1981 su richiesta della ditta [REDACTED] per variante in corso d'opera costruzione di mangimificio concessione 132 del 16/12/1978 in località Oltre Salinello; - Concessione Edilizia in variante (con prescrizione) n° 50 – pratica edilizia 67/86 del 19/12/1981 su richiesta della ditta [REDACTED] costruzione di mangimificio in località Oltre Salinello – progetto di variante; Nelle date del 08/03/1985, 13/06/1986 e 10/09/1987 sono state rilasciate dal Sindaco di Civitella del Tronto, le Autorizzazioni di Abitabilità nn° 62/81, 43/81 e 67/89.

ASTE GIUDIZIARIE®

Situazione urbanistica: Secondo il P.R.G. del Comune di CIVITELLA DEL TRONTO l'area sulla quale insiste il fabbricato oggetto di stima, ha la seguente destinazione urbanistica: - Zona Agricola Normale di cui all'art. 33.2 delle NN.TT.A..

ASTE GIUDIZIARIE®

PREZZO BASE D'ASTA euro 316.000,00 (euro trecentosedicimila,00);
Offerta minima per la partecipazione all'asta Euro 237.000,00 (duecentotrentasettemila,00);
RILANCIO MINIMO euro 5.000,00 (euro cinquemila,00).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

ASTE GIUDIZIARIE®

Per la visita degli immobili posti in vendita ogni interessato a presentare offerta di acquisto potrà formulare richiesta mediante il Portale delle Vendite Pubbliche, accedendo al sito web <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>

STATO DI POSSESSO: l'immobile è stato riconsegnato alla procedura concordataria in data 11/07/2025 ed è attualmente libero.

D E T E R M I N A

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

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, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale **www.fallcoaste.it**. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, in via telematica entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per il loro esame inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Ammesso a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, è esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale ossia 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 2, 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: offerta.mvp.dgsia@giustiziacerit.it.

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 l'immobile (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 V.G.;

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza di vendita;

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 similare) 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) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- f) gli indirizzi previsti agli artt. 4 o 5 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.

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:

- 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 aver preso completa visione della relazione di stima,

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma **pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente Banca Credito Cooperativo di Castiglione M.R. e Pianella filiale di Teramo (TE) intestato alla Procedura di Concordato Preventivo n. 07/09 Tribunale di Teramo avente ad oggetto ricorso ex art. 14 ter l. n. 3/2012 per la liquidazione dei beni dei debitori in stato di sovraindebitamento, al seguente conto **IBAN IT73D0847315302000000006124**, con causale "**Asta**"; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La cauzione dovrà essere versata almeno tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del termine ultimo per la presentazione delle offerte affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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;

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; i Liquidatori Giudiziali, referente della procedura, 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 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 definitivamente aggiudicato dai Liquidatori Giudiziali referenti 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, i Liquidatori Giudiziali referente della procedura disporranno la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata;

TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque 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 detto termine;

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 ai Liquidatori Giudiziali 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.

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) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura di liquidazione del patrimonio entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (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 ultimo comma c.p.c. nell'atto di trasferimento della proprietà immobiliare verrà inserita la seguente dizione *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente atto è avvenuto mediante erogazione della somma di xxx da parte di xxx a fronte del contratto di mutuo a rogito xxx del xxx e che le parti mutuante e mutataria 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 atto 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 dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente al compenso del professionista, scelto dai Liquidatori Giudiziali, per la redazione dell'atto di trasferimento della proprietà immobiliare.

Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dai Liquidatori Giudiziali successivamente all'aggiudicazione.

I Liquidatori Giudiziali depositeranno apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori.

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.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

LE FORMALITÀ PUBBLICITARIE PREVISTE SONO LE SEGUENTI, a cura dei Liquidatori Giudiziali:

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 congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 65 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.falcoaste.it**, nel quale sarà 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 **Immobiliare.it**, **Casa.it**, **Idealista.it**, 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 e come da p.d.l. approvato, 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;

RENDE NOTO

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;

- a) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- b) 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;
- c) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario;
- d) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, i Liquidatori Giudiziali procederanno alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del piano di riparto;
- e) 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;
- f) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura di liquidazione del patrimonio, possono essere fornite dai Liquidatori Giudiziali in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

AVVERTE

che, avvenuta l'aggiudicazione, i Liquidatori Giudiziali inizieranno le operazioni di liberazione del bene immobile aggiudicato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

INFORMA

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice, sono eseguite dai Liquidatori Giudiziali.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Maggiori informazioni potranno essere reperite presso i Liquidatori Giudiziali, dott. Gianluca Di Blasio, con studio in Castelnuovo Vomano (TE), Via Salvo D'acquisto n. 22, Email gianluca@studiodiblasioefeliciani.it, Tel. 0861570214 - Cell. 3495006170 e Avv. Vincent Fanini con studio in Sant'Egidio alla Vibrata Corso Matteotti, 2, e-mail avvocato@studiovincentfanini.it tel. 0861842581 cell. 3483395448.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Falco Aste S.r.l., ai seguenti recapiti:

- telefono: 0444346211
- email: aste@falco.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

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

Castelnuovo Vomano/Sant'Egidio alla Vibrata, 15 settembre 2025

I Liquidatori Giudiziali

Dott. Gianluca Di Blasio

Avv. Vincent Fanini

DI BLASIO
GIANLUCA

Firmato digitalmente da
Vincent Fanini
CN = Vincent Fanini
C = IT