

TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Fallimentare

Procedura di Fallimento: AREA 325 srl n. 02/2023

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA “ASINCRONA” III ESPERIMENTO DI VENDITA

I sottoscritti Dott. Maurizio Ferrari e Avv. Massimo De Luca nella loro qualità di Curatori della società epigrafata, visto il decreto del 05.10.2024 del Sig. Giudice Delegato dott. Flavio Conciatori che ha approvato il Piano della Liquidazione,

AVVISANO

che le date in cui si svolgerà la vendita del complesso aziendale, tramite il portale internet del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea Spa (www.astetelematiche.it) sono stabilite come di seguito:

- a) **I° Esperimento di Vendita** il giorno 30 ottobre 2025 ore 10,00 si darà luogo alla vendita telematica del complesso aziendale sotto indicato alle condizioni e modalità riportate nel presente bando;
- b) **II° Esperimento di Vendita** il giorno 28 gennaio 2026 ore 10,00 si darà luogo alla vendita telematica del complesso aziendale sotto indicato alle condizioni e modalità riportate nel presente bando, con il ribasso del 25% sul prezzo base d'asta;
- c) **III° Esperimento di Vendita** il giorno 29 aprile 2026 ore 10,00 si darà luogo alla vendita telematica del complesso aziendale sotto indicato alle condizioni e modalità riportate nel presente bando con il ribasso del 25% sul prezzo base d'asta;

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita verrà effettuato mediante la **CESSIONE UNITARIA DEL COMPLESSO AZIENDALE** per la sua immediata funzionalità che sarà rappresentata, sulla base di quanto contenuto nelle perizie di stima redatte dal Dott. Geom. Gabriele Di Natale, da:

- a) Rimanenze di Magazzino al netto di eventuali oneri per lo smaltimento di prodotti scaduti e/o inutilizzabili nonché del carico e trasporto;
- b) Scaffali ed attrezzatura varia, muletto, transpallet ed altro;
- c) Uffici, scrivanie, computer, stampanti, registratore di cassa, poltrone ed altro;
- d) Il capitale sociale di Prosequi srl interamente posseduto da Area Srl 325;
- e) Immobile in Tortoreto alla Via Nazionale n.182

I beni immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in riferimento alla L. n.47/85 e s.m.i., a vincoli o servitù esistenti, abitabilità, licenze, permessi ed autorizzazioni di qualsivoglia genere con esonero del fallimento da ogni responsabilità e onere a riguardo.

I beni mobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, già noto all'acquirente, con la clausola "*visti e piaciuti*", senza alcuna garanzia per vizi, evizione o altra mancanza. In nessun caso - di vizi, evizione, mancanza di qualità o altro - il compratore potrà pretendere dalla procedura il risarcimento dei danni subiti, la restituzione del prezzo pagato ed il rimborso delle spese. Per le macchine, gli impianti e le attrezzature di lavoro che non saranno rispondenti alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di salute e sicurezza sul lavoro, il compratore obbliga al loro smaltimento/distruzione e a far pervenire alla curatela relativo certificato di smaltimento/distruzione o in alternativa venduti come pezzi di ricambio.

1- Nel caso in cui il compratore intenda procedere alla loro messa a norma, le macchine, gli impianti e le attrezzature interessate da tali operazioni e preventivamente indicate dal compratore medesimo, verranno effettivamente consegnate solo dopo il rilascio di dichiarazione di avvenuta messa a norma delle stesse e di attestazione di conformità nel rispetto della normativa di legge da soggetto abilitato.

Le operazioni di messa a norma dovranno essere effettuate presso officine di operatori specializzati, previo asporto delle macchine, degli impianti e delle attrezzature da parte di questi ultimi, che potranno consegnarle definitivamente al compratore solo dopo il rilascio ai Curatori / Custode delle dichiarazioni di messa a norma e delle attestazioni di conformità. Le predette dichiarazioni e attestazioni non saranno necessarie nel caso di vendita dei predetti beni al di fuori del territorio della Comunità Europea; tale circostanza dovrà essere comprovata ai Curatori/Delegato alla Vendita/Custode mediante consegna di copia della relativa autorizzazione commerciale e doganale.

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla eventuale messa a norma delle macchine, degli impianti e delle attrezzature, comprese quelle di asporto, trasporto e peritali, s'intendono poste a carico del compratore.

Sarà, pertanto, onere di ciascun offerente verificare con congruo anticipo lo stato dei beni; eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità o differenza di qualsiasi genere dei beni immobili, pure in termini quantitativi, non potranno dar luogo ad alcun diritto in favore dell'aggiudicatario, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta, né la vendita potrà essere risolta per alcun motivo.

La società Prosequi Srl interamente posseduta da Area 325 Srl ha gestito il punto vendita in forza di contratto di affitto.

Si evidenzia che il futuro aggiudicatario a sua cura e spese dovrà mettere a norma l'immobile, ottenere le autorizzazioni dei Vigili del Fuoco relative al certificato di prevenzione incendi e successivamente richiedere le autorizzazioni necessarie per svolgere l'attività di commercio al minuto su medie strutture.

Pertanto, l'acquirente dell'azienda dovrà necessariamente rilasciare dichiarazione circa la conoscenza integrale delle problematiche in essere al complesso aziendale.

Risulta trascrizione del 29 luglio 2016, per domanda di revocatoria sul 50% dell'immobile.

2- MODALITÀ DI VENDITA:

La vendita del complesso aziendale avverrà in **unico Lotto** e precisamente:

Complesso Aziendale composto da:

- a) Rimanenze di Magazzino al netto di eventuali oneri per lo smaltimento di prodotti scaduti e/o inutilizzabili nonché del carico e trasporto.....€. 14.000,00
- b) Scaffali ed attrezzatura varia, muletto, transpallet ed altro.....€. 22.000,00
- c) Uffici, scrivanie, computer, stampanti, registratore di cassa, ed altro;...€. 3.000,00
- d) intero c.s. di Prosequi srl ;.....€. 10.000,00
- e) Opificio Commerciale in Tortoreto alla Via S.S. 16..... € 1.1430.000

Totale **€ 1.192.000**

Opificio sito in Tortoreto alla Via Nazionale, distinto nel N.C.E.U. - Fog. 32 – Part. 769, in confine con proprietà ***** , proprietà Comune di Tortoreto in più lati e Strada Comunale, salvo altri e/o variati.

L'opificio è sviluppato su due piani e precisamente:

- Piano terra, costituito da Area vendita/esposizione (Mq. 2415,00 circa), Servizi/spogliatoi (Mq. 126,00 circa), Locale Tecnico (Mq. 14,80 circa), Vano scala/ascensore (Mq. 27,50 circa), Pensilina Nord (Mq. 109,40 circa) Pensilina Sud (Mq. 300,00 circa), area esterna (Mq. 2.720,00 circa);
- Piano primo costituito da uffici/sala attesa/area operativa (Mq. 308,30 circa), Servizi (Mq. 17,00 circa), Vano scala/ascensore (Mq. 27,50 circa), locale tombato (Mq. 76,50 circa).

--Caratteristiche Costruttive

Il fabbricato ha struttura portante in prefabbricato, solaio in prefabbricato, tamponature esterne in prefabbricato e laterizio, interne in parte in laterizio ed in parte prefabbricate.

I pavimenti sono in parte in quarzo, in parte in gres/monocottura (uffici e servizi); gli infissi in alluminio, porte interne in legno tamburate ed impianto elettrico industriale nel locale vendita e sottotraccia negli uffici/servizi, impianto idro/termico a caldaia.

-- Provenienza:

L'immobile è pervenuto alla società Area 325 S.r.l. con atto pubblico Modifica denominazione - Notaio De Rosa del 21/12/2012 – rep. 47442, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 11/01/2013 al Reg. Part. 579.

--Situazione Edilizia:

Il complesso immobiliare in oggetto risulta essere stato realizzato con regolare Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Tortoreto e precisamente:

- Permesso di Costruire prot. N. 021388 del 15/10/2005;
- Variante al Permesso di Costruire in sanatoria prot. N. 129/2004 del 24/07/2004 e 13/07;
- Certificato di Agibilità richiesta con prot. n. 0240036 del 21/11/2005, rilasciata in data 23/03/2007 n.96
- Collaudo Servizio Genio Civile prot. 209273 del 02/12/2005 L.1086/71 095146 del 24/05/2005;
- D.I.A. prot. 011455 del 07/06/2005;
- Permesso di Costruire prot. N. 13/07 del 27/01/2007;
- Permesso di Costruire in Sanatoria 84/08 del 19/05/2008;
- 14/11/2007 parere contrario del Comando dei Vigili del Fuoco al rilascio del Certificato Prevenzione Incendi;
- S.C.I.A prot. n. 0004073 del 14/02/2011;
- Permesso di Costruire N. 16/11 del 11/02/2011 (domanda del 14/10/2010 prot. 24258 ampliamento e modifiche di edificio commerciale;
- C.I.L.A prot. 031579 del 16/10/2019 (Partizione funzionale per due attività);
- Certificato di Agibilità prot. 37864 del 16/12/2019;

---Conformità Edilizia

Il fabbricato non risulta conforme alla documentazione catastale e comunale in quanto una parte di piazzale che formano gli standard "Area Permeabile" risulta occupato da n.3 strutture realizzate con struttura in ferro e copertura in telo ed una con pannelli in assenza di titolo edilizio che concorrono alla formazione dell'indice di Superficie Coperta (SC) per complessivi Mq. 496,00 circa

Superficie Coperta: A= Mq. 136,00 B= Mq. 180,00 C= Mq. 180,00

Inoltre sono stati rilevati i seguenti abusi:

- Chiusura della tettoia sul lato nord per una Superficie Coperta di Mq. 105,00 circa
- Realizzazione di un corpo di fabbrica in ampliamento sul lato sud/est (4,20*2,10) per una Superficie Coperta di Mq. 8,82

- Si fa presente, altresì che il corpo di fabbrica attualmente adibito a spogliatoi e servizi della palestra è stato realizzato con P. di C. 7/11 a distanza inferiore a quella consentita dalle NTA del P.R.G.-

Dalla lettura della Relazione tecnica, questo ampliamento viene richiesto – in deroga alla normativa sulle distanze sulla base di una scrittura privata registrata – Notar Ciampini tra i proprietari della particella adiacente (Sig. De Dominicis) e la proprietà Ciprietti.

Da un'attenta lettura del titolo autorizzativo (Allegato 2) si evince che l'autorizzazione era stata concessa solo per la realizzazione della "TETTOIA" lato sud senza alcuna menzione del suddetto ampliamento che risulta – in mancanza di specifica autorizzazione in difformità delle norme tecniche comunali. Infatti, il tecnico progettista, riporta testualmente "...da un punto di vista delle distanze il fabbricato esistente è già in parte realizzato a confine, in deroga specifica concessa dal confinante con atto pubblico già precedentemente acquisito agli atti del Comune. Così anche il posizionamento dei blocchi prefabbricati servizi-spogliatoi a piano terra sfruttano la citata concessione derogatoria sulle distanze..." il tutto come riportato nella perizia di stima redatta dal Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Base D'Asta €. 670.500,00

Offerta Minima €. 502.875,00

Rilancio minimo €. 10.000,00

DISCIPLINA VENDITA CON MODALITÀ TELEMATICA

ASINCRONA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame;
- 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, e i documenti allegati, sono trasmessi 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 informativi 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@giustiziacerit.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 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;

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 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) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, nonché la conoscenza integrale delle problematiche in essere dell'azienda.

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.

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:

- 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 della 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 nonché dello stato dei luoghi e di conoscerne le problematiche. La dichiarazione dovrà altresì prevedere la consapevolezza e l'accettazione da parte dell'aggiudicatario in ordine alla immissione nel possesso dei beni immobili che non potrà avvenire prima di mesi sei dall'aggiudicazione nel caso di mancata vendita dei beni mobili e del magazzino al fine di consentire alla curatela la liberazione degli stessi da impianti e macchinari la cui rimozione richiede tali tempistiche.**

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico intestato sul conto corrente intestato a “**PROCEDURA FALLIMENTARE N°02/2023- AREA 325**” - IBAN: IT89Z0708676910000000018542 in essere presso la BCC dell'Adriatico Teramano filiale di Giulianova con causale “Asta”; la cauzione dovrà essere versata 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 ed essere di importo pari almeno al **10 per cento del prezzo base d'asta**;

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 esecutati, 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 professionista delegato, 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 dal professionista 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 professionista 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 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;

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese viene fissato in gg. 90 dalla data di aggiudicazione;

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 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.

[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) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura fallimentare 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. nel decreto di trasferimento il Giudice Delegato 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. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. 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

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.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 Fallimentieaste.it --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, 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;

RENDONO 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 della procedura;

d) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà 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 progetto di distribuzione;

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 esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

A V V E R T O N O

1. che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei Curatori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

2. che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

INFORMANO

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica al Dott. Maurizio Ferrari maurizio.ferrari276@gmail.com Avv. Massimo De Luca Custode Dott. Geom. Gabriele Di Natale avvmdl@libero.it **PEC procedura:** tef22023@procedurepec.it nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

Teramo li 24/02/2026

I Curatori

Avv. Massimo De Luca

Dott. Maurizio Ferrari