

# TRIBUNALE CIVILE DI TERAMO

## SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO ALBA CARNI S.R.L. (N. 229/2015 REG. FALL. TRIBUNALE DI TERAMO)

**G.D. DOTT.SSA NINETTA D'IGNAZIO**

**CURATORE AVV. LAURO TRIBUIANI**

**Tel. 0861/710281**

**PEC: avv.lauro.tribuiani@pec.giuffre.it**

### AVVISO DI VENDITA DI BENE IMMOBILE

#### III° ESPERIMENTO

Il Curatore Avv. Lauro Tribuiani, nominato dal Tribunale di Teramo -Sez. Fallimentare- con sentenza resa in data 30/11/2015, vista la perizia di aggiornamento rimessa dal coadiutore tecnico stimatore Arch. Vincenzo di Fabio in data 18/02/2025, essendo risultati deserti sia il primo che il secondo esperimento di vendita tenutisi rispettivamente in data 20/12/2025 e 26/03/2026;

#### AVVISA CHE

tramite il portale internet del gestore della vendita **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.** [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) per il giorno **30/06/2026**, alle ore **15:00**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

#### VENDITA SENZA INCANTO

#### CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

#### BENE IMMOBILE - LOTTO UNICO

**Descrizione:** Immobile a destinazione commerciale che si sviluppa su un unico livello al piano terra, composto da un locale per la vendita prospiciente la Via XXIV Maggio, un locale per lo smistamento delle carni, un locale per il sezionamento delle carni, sette celle frigorifere di varie dimensioni, servizi igienici e spogliatoi per il personale, oltre a due uffici con relativo servizio igienico e un piccolo locale di servizio. Sul lato nord è presente un'area pertinenziale scoperta, attualmente utilizzata in parte per la sosta dei veicoli e per la centrale frigo (superficie totale mq. 191,00 circa, comprensiva della tettoia aggettante) ed in parte come strada privata, quest'ultima al servizio, di fatto, anche del fabbricato



confinante sul lato est (particella 1072). La servitù di passaggio in favore del fabbricato confinante non è menzionata nell'atto di compravendita in forza del quale l'immobile è stato acquistato.

Le condizioni generali dell'immobile, che si presenta in stato di degrado stante il suo stato di inutilizzo, richiedono un intervento di manutenzione sia in ordine alle facciate che alla terrazza di copertura produttiva di infiltrazioni. In riferimento alla terrazza di copertura il coadiutore tecnico evidenzia in particolare la permanenza di fenomeni infiltrativi che non possono escludere un ammaloramento dell'intradosso del solaio di copertura.

Per la suddetta terrazza il coadiutore tecnico ritiene opportuna la verifica (e la eventuale correzione) delle pendenze mediante e l'esecuzione di alcuni interventi di manutenzione per i quali si rimanda all'elaborato peritale.

La porzione di fabbricato utilizzata per la vendita al pubblico presenta la facciata sud in condizioni migliori in quanto è stata oggetto di manutenzione ma all'interno della stessa vi è una parziale mancanza della pavimentazione.

All'interno dei locali destinati alle lavorazioni si è infine osservato un importante degrado della pavimentazione del tipo massetto industriale con presenza di efflorescenze saline; tale fenomeno è riconducibile al venir meno delle caratteristiche prestazionali (o all'assenza) della barriera impermeabile che, peraltro, ha determinato umidità di risalita dal sottosuolo riscontrata su alcune zone della muratura, con conseguente distacco di porzioni degli intonaci, sia sul lato esterno ed in misura minore su quello interno.

**Diritti:** L'immobile, comprensivo delle celle frigorifere, della relativa centrale e della guidovia per il trasferimento delle carni, quali impianti specifici, realizzati *ad hoc* e integrati all'edificio, viene posto in vendita per i diritti dell'intera piena proprietà (1/1).

**Identificazione catastale:** L'immobile risulta identificato al catasto Fabbricati, Sezione Urbana, al Foglio 4, Particella 52, Categoria D/8, rendita catastale €. 3.496/00, Piano Terra.

**Stato di occupazione:** L'immobile è attualmente libero.

**Normativa urbanistica:** Riferisce il coadiutore tecnico incaricato che per l'area su cui insiste il fabbricato oggetto di stima operano i seguenti strumenti urbanistici:

Piano Regolatore

La particella 52 del foglio 4 di Alba Adriatica ricade interamente in Zona B1 "Struttura urbana: Rinnovo urbano - Piani di recupero".

Piano Paesistico Regionale

La particella 52 del foglio 4 di Alba Adriatica in parte ricade in Zona A1- *Conservazione integrale* (Art. 47 N.T.C.) e in parte ricade in Zona D - *Trasformazione a regime ordinario* (art. 62 N.T.C.).

Progetto di Piano Stralcio Difesa dalle Alluvioni

La particella 52 del foglio 4 di Alba Adriatica in parte ricade in Zona P1- *Pericolosità moderata*, Art. 5, Art. 6, Art. 7 Norme comuni per le aree di pericolosità idraulica P4, P3, P2 e P1 Art. 22.

Piano Territoriale Provinciale

La particella 52 del foglio 4 di Alba Adriatica ricade interamente in Zona B2, Art 18 - *Insedimenti residenziali*.

#### **Regolarità edilizia:**

L'edificazione è stata iniziata anteriormente al 1° settembre 1967. Successivamente venivano rilasciati i seguenti titoli edilizi:

Concessione in sanatoria n. 734 del 27/12/1994 ai sensi del Capo IV, Legge 28/02/1985 n. 47;

Concessione di costruzione del 13/01/1995, Prot. n. 6693 - Pratica n. 189, per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione e cambiamento destinazione d'uso;

Concessione di costruzione del 19/05/1995, Prot. n. 16397 - Pratica n. 467, per i lavori di variante;

Denuncia Inizio Attività Prot. n. 7047 del 29/05/1995, Variante in corso d'opera n. 2;

Segnalazione Certificata di Inizio Attività Prot. n. 0035740 del 28/11/2014 per modifiche interne e finestre sud-ovest locale attività commerciale.

Con dichiarazione n. 414/2015 del 01/02/2016, l'immobile risulta agibile.

Per quanto concerne il piccolo manufatto (superficie mq 19,70 circa) realizzato con pannelli prefabbricati in lamiera tipo sandwich, ubicato sul piazzale in posizione distaccata dal fabbricato principale ed in prossimità della linea confinaria lato Est, in base alle informazioni raccolte nonché dalla documentazione acquisita presso il competente

ufficio comunale, lo stesso risulta realizzato in assenza del titolo edilizio abilitativo; ne consegue che il predetto manufatto non è stato considerato ai fini della stima e dovrà essere rimosso a cura e spese dell'aggiudicatario.

In base agli accertamenti eseguiti si può affermare altresì che, sostanzialmente, esiste corrispondenza tra lo stato di fatto e quello di progetto per quanto concerne il fabbricato oggetto della presente perizia; sono state tuttavia rilevate delle difformità costituite dalla mancata rappresentazione sulla pianta catastale di alcune aperture ubicate sul lato Est dell'edificio e di una porta-finestra sul lato Nord, peraltro non presenti sull'ultimo titolo abilitativo costituito dalla SCIA Prot. n. 0035740 del 28/11/2014. La regolarizzazione delle sopra elencate difformità dovrà essere effettuata a cura e spese dell'aggiudicatario.

**Vincoli ed oneri condominiali:** Trattandosi di fabbricato autonomo non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Attestazione di prestazione energetica (APE):** Esiste il certificato energetico dell'immobile (APE). Nel caso debba essere aggiornato, tutte le relative attività e spese connesse all'ottenimento del certificato APE, che dovrà essere allegato al decreto di trasferimento, saranno a carico dell'aggiudicatario.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:**

- Non si riscontra la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non si riscontra la dichiarazione di conformità dell'impianto termico e gas metano.
- Non si riscontra la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Non si riscontra la dichiarazione di conformità della centrale frigo e del relativo impianto delle celle frigorifere.

In sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza di reti impiantistiche elettriche, idriche, idrotermiche, gas-metano e centrale frigo con relativo impianto delle celle frigorifere; per tali impianti non sono stati rinvenuti i rispettivi certificati di conformità, benché nel Certificato di agibilità del 01/02/2016 (n. 414/2015) viene dato atto della sussistenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti installati. Per quanto sopra, l'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese alla preliminare verifica dei suddetti impianti (sia quelli tecnologici che quelli specifici, quali centrale frigorifera, celle frigorifere e guida

per trasferimento carni), alla riparazione e messa in funzione degli stessi ed al loro eventuale adeguamento alle norme vigenti.

**Per le caratteristiche dell'immobile, il suo stato conservativo, le difformità, gli abusi le formalità gravanti e quant'altro si fa riferimento alla perizia di aggiornamento a firma dell'Arch. Vincenzo Di Fabio che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso e di cui bisogna, in sede di domanda di partecipazione, dichiarare di aver preso visione accentandone il contenuto.**

**Il prezzo a base della vendita viene ulteriormente ridotto di 1/4 rispetto al precedente esperimento, rimasto deserto, e viene pertanto fissato come segue:**

**PREZZO BASE D'ASTA: € 100.640/25 (€uro centomilaseicentoquaranta/25)**

**Cauzione: pari o superiore al 10% del prezzo a base d'asta.**

**In caso di gara eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 1.000,00 (€uro mille/00).**

#### DETERMINA

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

#### **[A] DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA**

##### **1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:**

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro le ore 15.00 del giorno precedente a quello fissato dal Curatore 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 I, 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 I, 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 III. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'art. 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 avvenire anche mediante la trasmissione al gestore di cui al comma I 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'art. 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 I, 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 I, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

#### **Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia**

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

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

## **2. CONTENUTO DELL'OFFERTA:**

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

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato 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 da notaio 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 ai sensi dell'art. 12, nr. 4 e 5, D.M. 32/2015;

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 a quello posto a base d'asta; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione; 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 e di accettare il contenuto della perizia di stima e di accettare l'immobile nello stato in cui esso si trova;

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 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 da notaio.

• 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, dell'avviso di vendita e degli allegati, di accettarne il contenuto e di accettare il bene immobile offerto in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui esso si trova.

#### **4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:**

Esclusivamente con bonifico intestato sul conto corrente intestato a “**ALBA CARNI S.R.L. IN FALLIMENTO**”, acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Castiglione Messer Raimondo e Pianella S.C.p.a.r.l. - Filiale di Giulianova, avente **IBAN IT54U0847376910000000080372**, con la seguente causale “**Asta Lotto Unico**” ; la cauzione dovrà essere accreditata 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 posto a 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 eseguiti, il giorno e l'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il 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 Curatore, 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 Curatore disporrà la vendita a favore

del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

I rilanci saranno validi solo se conformi alle indicazioni contenute nell'avviso di vendita.

In relazione al disposto di cui all'art. 20 D.M. 32/2015 laddove al comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" si dispone che il Curatore autorizzi alla partecipazione esclusivamente le parti, i loro avvocati, i creditori.

#### **7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO:**

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese, non soggetto a sospensione 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.

#### **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) e delle spese, dovrà essere versato mediante bonifico bancario sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine

superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non soggetto a sospensione nel periodo feriale).

2. Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

3. 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;

4. 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 Curatore successivamente all'aggiudicazione. Il Curatore, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà 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.

### [C] DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

LE FORMALITÀ PUBBLICITARIE PREVISTE SONO LE SEGUENTI, a cura del professionista delegato:

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](http://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 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 sul sito [www.fallimentieaste.it](http://www.fallimentieaste.it), 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

a) **che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano** (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) **con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.**

b) **Che la vendita 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;

c) **che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 Legge 28 Febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;**

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Curatore procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura;

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione del bene immobile posto in vendita saranno disponibili per la consultazione sui siti internet sopra individuati, unitamente agli allegati ed all'avviso di vendita,;

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

h) che l'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del Curatore, solamente dopo il pagamento del saldo, da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni;

i) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura, possono essere fornite dal Curatore a chiunque vi abbia interesse.

#### AVVERTE

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 del Curatore e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.

#### INFORMA

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Curatore Avv. Lauro Tribuiani, con studio in Alba Adriatica (TE) alla Via dei Ludi n. 4 (email: [avv.laurotribuiani@alice.it](mailto:avv.laurotribuiani@alice.it)) nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dal Gestore incaricato della vendita secondo quanto indicato nel relativo portale.

Che le richieste di visita dell'immobile dovranno essere effettuate per il tramite del Portale delle Vendite Pubbliche in particolare nel dettaglio dell'intersezione, 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.

Che la partecipazione alla vendita implica:

-la lettura integrale dell'avviso di vendita, delle perizie di aggiornamento del bene immobile e dei beni mobili e dei relativi allegati;

-l'accettazione incondizionata di quanto convenuto nel presente avviso;

-la dispensa del Curatore al rilascio della certificazione di conformità dei beni e degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica che, se aggiornato, dovrà essere fornito dall'aggiudicatario prima del decreto di trasferimento, come specificato nel presente avviso di vendita.

Con osservanza.

**Alba Adriatica/Teramo, 03/04/2026**

**Il Curatore**

**Avv. Lauro Tribuiani**