

Tribunale di Teramo

FALLIMENTO "INTERMOBILI S.r.l. n° 4/2023 Reg.Fall.

Strada Statale 16, km 424 -Pineto- TE

C.F. 00419060678 - pec: tef42023@procedurepec.it

Giudice Delegato: Dott. Flavio Conciatori

Curatori: Avv. Annalisa Caschera – Dott.ssa Eda Silvestrini

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

II^ ESPERIMENTO

I sottoscritti, Avv. Annalisa Caschera (mail: avvocatocaschera@gmail.com - pec: caschera.annalisa@pec-avvocatiteramo.it tel. 333 3242254) e Dott.ssa Eda Silvestrini (mail: eda.silvestrini@gmail.com – pec: eda.silvestrini@pec.commercialisti.it – tel. 0861 1953149 mob. 329 0512413), nella qualità di curatori del fallimento rubricato al n. 4/2023 reg. fall.

Tribunale di Teramo

premessò

- che la procedura non dispone del Comitato dei Creditori per indisponibilità degli stessi a farne parte e che il Programma di liquidazione e le successive modifiche /integrazioni sono stati approvati dal Giudice Delegato con contestuale autorizzazione degli atti conformi ex art. 104 ter l.f ;

- che la presente vendita avverrà, quindi, in conformità a quanto stabilito nel predetto PDL ed in conformità a quanto disposto dagli artt. 105, 107 e 108 l. fall., salvo quanto previsto nel presente avviso;

esaminato

l'elaborato peritale rimesso dal tecnico stimatore in data 01.08.2025

AVVISANO

che tramite il portale internet www.astetelematiche.it del gestore della vendita telematica **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** (iscritta con P.D.G. del 01/08/2017 al n. 1 del "Registro dei gestori della vendita telematica") **il giorno 18 marzo 2026 ore 15:00** avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

LOTTO UNICO costituito da diritti pari all'intero della piena proprietà di opificio industriale, dell'area sulla quale insiste e di un lotto di terreno edificabile, ubicati nel Comune di Pineto: (TE), Fraz.ne Scerne, Via Nazionale adriatica Km 424, così costituiti:

1- Opificio industriale con sviluppo in più corpi di fabbrica su area di complessivi mq 43.925 ed una superficie complessiva coperta pari a mq 29.712,00 destinata a zone di produzione, depositi, magazzini, servizi, uffici amministrativi, alloggi, esposizioni, stoccaggi, officine, centrali impiantistiche, con annesse aree esterne per la viabilità e verde, identificato al N.C.E.U. del Comune di Pineto al Foglio 8 particella 141 sub 2 di Cat. A/2, Foglio 8 particella 208 graffata con Fg. 11 particella 202 di Cat. D/7, Foglio 11 particella 277 sub 2 di Cat. D/7, Foglio 11 particella 277 sub 3 di Cat. D/7, Foglio

11 particella 201 graffata con Fg. 8 particella 141 sub 3 e con Fg 11 particella 220 di Cat. D/7 e al N.C.T. del Comune di Pineto al Fg 11 particelle 280, 286, 290 e 331;

2- Terreno edificabile della superficie di mq 5.139 con andamento pianeggiante individuato al N.C.T. del Comune di Pineto al Foglio 11 particelle 323 e 328.

Si precisa che nel lotto in vendita sono ricompresi tutti i manufatti ed annessi esterni, di qualsiasi consistenza e genere, che insistono sugli Enti Urbani delle particelle di terreno costituenti il lotto unico e che, per la mancanza dei necessari aggiornamenti degli atti catastali, non siano esplicitamente individuati.

PREZZO BASE

Euro 1.830.597,00 (euro unmilioneottocentotrentamilacinquecentovovantasette)

da corrispondere alla procedura, nel caso di aggiudicazione, in unica soluzione dedotta la cauzione versata, entro il termine perentorio di seguito indicato, oltre al pagamento delle spese, delle tasse e delle imposte connesse al trasferimento del bene e della cancellazione dei gravami; il trasferimento avverrà mediante emissione del Decreto di Trasferimento o atto equipollente.

In caso di gara eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 5.000,00 (Euro cinquemila/00).**

Corrispondenza catastale

Risultano difformità riguardanti alcuni manufatti ed opere realizzate in ampliamento o sopraelevazione dell'esistente che, oltre a quelle eventuali ed ulteriori che si evidenzieranno, potranno essere oggetto di pratica di Accertamento di Conformità in Sanatoria ovvero essere condonate dall'aggiudicatario entro 120 giorni dalla data di sottoscrizione del Decreto di Trasferimento Immobili.

Tali difformità, nel loro complesso, non pregiudicano la messa in vendita del bene oggetto di procedura e della successiva aggiudicazione.

Stato di occupazione

L'intero complesso è libero e non è oggetto di alcun contratto di locazione o di occupazione di altra natura.

Caratteristiche costruttive prevalenti

L'opificio ed il lotto edificabile sono inseriti in un'area destinata alle attività industriale/artigianale e commerciale; gli insediamenti commerciali ubicati a nord del complesso lungo la S.S. 16 risultano dismessi ed inattivi da diversi anni con limitate prospettive di ripresa.

Il compendio acquisito all'attivo fallimentare è formato da un opificio industriale edificato in epoche diverse a decorre dagli anni '70 fino al primo decennio degli anni 2000 oltreché da un lotto di terreno edificabile dislocato in più corpi di fabbrica ed ampi piazzali.

Trattasi per lo più di strutture prefabbricate in cemento armato precompresso eseguite con caratteristiche e tipologie differenti tra loro poiché eseguite con tecnologie e, come detto, in epoche diverse.

L'intero opificio si sviluppa in quattro distinti corpi di fabbrica principali, oltre ad annessi e manufatti esterni di minore consistenza, per i cui dettagli si rinvia all'elaborato peritale.

Si evidenzia che l'opificio, visto il suo stato di inutilizzo ed abbandono, è in stato di notevole e generalizzato degrado, con strutture e dotazioni impiantistiche la cui corrispondenza alla norma, per le parti non oggetto di vandalismi e furti, è tutta da verificare, **con la necessità di un generale intervento di bonifica e smaltimento dell'amianto presente in copertura e del conseguente trasporto e smaltimento in discariche autorizzate.** Risulta inoltre la presenza di notevole materiale inutilizzato e di rifiuto di diversa natura nei diversi corpi di fabbrica del complesso, di arredi ed obsolete attrezzature da ufficio, di cancelleria e rifiuti di diversa natura, sia all'interno che all'esterno dei manufatti che necessiteranno di una raccolta, di differenziazione, di trasporto a rifiuto in discarica pubblica e/o autorizzata in dipendenza della diversa tipologia di materiale.

Regolarità edilizia

Sulla base di quanto riscontrato in loco e su quanto avuto modo di accertare dalla documentazione degli atti autorizzativi di cui si è venuti in possesso, l'immobile in oggetto non può considerarsi legittimamente edificato sulla base dell'attuale Testo Unico dell'edilizia PDR 380/2001 e ss.mm.ii..

I titoli edilizi autorizzativi rilasciati e legittimamente formatisi per l'edificazione dell'intero compendio sono di seguito elencati:

L'opificio Industriale (di cui l'unità immobiliare Fg. 46 Particella 90) è stato edificato sulla base dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n. 1670 del 11.08.1970;
- Licenza Edilizia n. 3857 di protocollo del 27.11.1973 rilasciata a Interlegno di Rossi Francesco & C.;

- Autorizzazione Edilizia n. 2760, rilasciata il 16.05.1977 ai nn. 10 e 11;
- Concessione Edilizia n. 6028, rilasciata il 16.06.1977 a Interlegno di Rossi Francesco & C.;
- Concessione Edilizia n. 6029, rilasciata il 16.06.1977 a Intermobili del Cav. Rossi Attilio e Figlio;
- Concessione Edilizia n. 992, rilasciata il 27.02.1980 a Intermobili snc e Interlegno di Rossi Francesco & C.;
- Concessione Edilizia n. 4897, rilasciata il 30.07.1980;
- Concessione Edilizia n. 7991, rilasciata il 11.10.1982 a Gruppo Industriale Intermobili e Interlegno;
- Concessione Edilizia n. 11221, rilasciata il 14.12.1983 a Gruppo Industriale Intermobili e Interlegno;
- Concessione Edilizia n. 6201/87, rilasciata il 15.03.1988 a Soc. Italian Style s.r.l.;
- Autorizzazione Edilizia n. 1903/88 rilasciata il 17.09.1988 a Soc. Intermobili;
- Concessione Edilizia n. 6242/90, rilasciata il 08.10.1990 a Soc. Italian Style s.r.l.;
- Autorizzazione Edilizia n. 1172/88 rilasciata il 27.11.1990;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 647 del 08.02.1991 da Concono Edilizio;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 646 del 08.02.1991 da Concono Edilizio;
- Autorizzazione Edilizia n. 1213 rilasciata il 06.06.1991;
- Autorizzazione Edilizia n. 1237 rilasciata il 28.09.1991;
- Autorizzazione Edilizia n. 1358 rilasciata il 27.02.1992;
- Autorizzazione Edilizia n. 2156/92 rilasciata il 04.11.1992 a Furniture Manufacturers s.r.l.;
- Autorizzazione Edilizia n. 1372 rilasciata il 01.03.1993;
- Autorizzazione Edilizia n. 1555 rilasciata il 20.03.1995;
- Autorizzazione Edilizia n. 1576 rilasciata il 15.05.1995;
- Autorizzazione Edilizia n. 1607 rilasciata il 08.08.1995;
- Concessione Edilizia n. 1678, rilasciata il 20.06.1997;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 1559, rilasciata il 29.12.2005 da Concono Edilizio nn. 2889 e 4693;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 1560, rilasciata il 29.12.2005 da Concono Edilizio nn. 2890, 4692 e 4695;
- Concessione Edilizia n. 2258, rilasciata il 15.12.1999;
- Concessione Edilizia n. 2342, rilasciata il 12.12.2000;
- Concessione Edilizia n. 2342, rilasciata il 10.06.2002;
- Permesso di Costruire (nuovo permesso per completamento di lavori non ultimati nei termini rif. C.E. n. 2258 del 15.12.1999) n. 18811 del 17.11.2003 rilasciato a Decofurniture s.r.l.;
- Permesso di Costruire n. 1391 rilasciato il 24.11.2004 al n. 2771;
- Permesso di Costruire n. 8851 rilasciato il 30.06.2005 al n. 2342;
- Permesso di Costruire n. 5259 rilasciato il 15.06.2006 al n. 2940;
- Permesso di Costruire n. 10468 rilasciato il 22.02.2006 al n. 2771;
- Permesso di Costruire n. 7010 rilasciato il 07.06.2006 al n. 2937;
- Permesso di Costruire n. 5259 rilasciato il 30.01.2007 al n. 3007;
- Permesso di Costruire n. 9430 rilasciato il 09.07.2007 al n. 2771.

Le opere autorizzate con questi due ultimi titoli abilitativi non sembrano interamente realizzate ed ultimate.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In merito alla presenza degli attestati di prestazione energetica ai sensi della Legge n. 10 del 09/01/1991 e successivi, D. Lgs. n. 192 del 19/08/2005, D. Lgs. n. 311 del 29/12/2006, DPR n. 59 del 02/04/2009 e D. Lgs. n. 28 del 03/03/2011, D.M. del 22/11/2012, DL n. 63 del

04/06/2013, e Legge n. 90 del 03/08/2013 D.M. 26/06/2015 e s.m.i. si precisa che per l'unità immobiliare in esame vi è necessità di provvedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione per l'eventuale emissione di Decreto di Trasferimento a carico dell'aggiudicatario.

DETERMINANO

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

IA) DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

- Il gestore della vendita telematica è **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**
- l'offerta dovrà essere depositata in via telematica entro il giorno precedente a quello fissato per la vendita e cioè entro il **17 marzo 2026**;
- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro il 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 P.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: 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 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 fallimentare 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 (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;

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.
- 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.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

L'offerente dovrà provvedere al versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo base d'asta, con bonifico sul conto corrente acceso presso la Banca Monte dei Paschi di Siena, filiale di TERAMO, Intestatario c.c.: **TRIBUNALE TERAMO – FALLIMENTO INTERMOBILI SRL** IBAN: **IT38V0103015300000001298232** 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.

La cauzione verrà trattenuta a titolo definitivo, quale penale, in caso di mancato versamento da parte dell'aggiudicatario, nel termine perentorio indicato, del saldo prezzo e degli oneri accessori, previa emissione del decreto di revoca della aggiudicazione.

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, 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 curatori, verificata la regolarità delle offerte daranno 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 curatori, 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 curatori disporranno la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita; all'offerente che non

risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (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.

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 ai curatori 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.

IBI 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 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 dai curatori successivamente all'aggiudicazione. La curatela, 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.

ICI DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Le formalità pubblicitarie previste sono le seguenti, a cura della curatela:

- a. pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove siano presenti 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'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 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, 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

- 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 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d. che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario;
- 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 dell'aggiudicatario;
- f. che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- g. che maggiori informazioni possono essere fornite dal C.T.U. in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

INFORMANO

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dai Curatori:

- **Dott.ssa Eda Silvestrini** (tel. 0861.1953149-3290512413 mail: eda.silvestrini@gmail.com)

 **Avv. Annalisa Caschera** (tel. 333 3242254 mail: avvocatocaschera@gmail.com)
nonché dal Gestore incaricato della vendita, **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** (e-mail:
info@astegiudiziarie.it; telefono 0586-20141) secondo quanto indicato nel relativo portale;
che il CTU è il Geom. Marcello Stampatori (tel. 085 8007574 Cell. 345 2797518 email:
scm_studio@hotmail.com).

Teramo, 19 dicembre 2025

I Curatori

Dott.ssa Eda Silvestrini

 

Avv. Annalisa Caschera

 



















