

TRIBUNALE DI TERAMO

Fallimento n. 64/2016 Reg.Fall.

ai sensi degli artt. 107 L.F. - 570 e segg. c.p.c.

Giudice Delegato Dott.ssa Ninetta D'Ignazio

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

IV° ESPERIMENTO

Il sottoscritto Avv. Massimiliano Chiusaroli con studio in Teramo (TE), Via Ciotti n. 17, nominato curatore del fallimento n. 64/2016 R.F.

AVVISA CHE

tramite il portale internet del gestore della vendita <https://dasi.fallcoaste.it>, il giorno **09 ottobre 2025 alle ore 15:00**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

**VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

LOTTO UNICO – PIENA PROPRIETÀ (1/1) SU COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A CORROPOLI (TE) - TRAVERSA DI VIA ENNIO FLAIANO N. SNC

BENE N. 1 - COMPLESSO INDUSTRIALE SITO A CORROPOLI (TE) - TRAV. DI V. FLAIANO SNC

L'immobile principale, situato nella zona di Santa Scolastica nel Comune di Corropoli, è destinato alla fabbricazione e vendita all'ingrosso ed al dettaglio di manufatti di maglieria ed abbigliamento per bambini e neonati ed è composto da una porzione di capannone industriale di tre piani, un locale di deposito e magazzino e un'area di pertinenza degli immobili destinata a parcheggio. Superficie convenzionale totale di 1.800,97 mq.

L'immobile principale destinato alla fabbricazione e vendita è composto da una porzione di capannone industriale di tre piani per una superficie coperta complessiva di circa 1600 mq realizzato con strutture verticali in cemento armato e Solai in latero-cemento, copertura a falde, pareti esterne prefabbricate in cemento armato. Infissi esterni ed interni in alluminio, scala interna in cemento armato. Pensiline esterne in legno lamellare.

Impianto elettrico, idrico, termico e di areazione funzionanti ed a norma di legge.

I vari corpi di fabbrica sono così costituiti:

- A) Al piano terra l'unità immobiliare a cui si accede esclusivamente attraverso l'area destinata a parcheggio. È presente un terrazzo nella parte posteriore con una scala esterna che conduce al terrazzo del primo piano. L'area esterna adibita a parcheggio e aree di manovra. Tale unità immobiliare è costituita da uffici, sala esposizione e servizi nell'area più vicina all'ingresso. Successivamente composta da un ampio laboratorio adibito a ricamo e tessitura, disimpegnato da un magazzino ed una mensa.
- B) Al piano primo al quale si accede tramite una scala interna posta al lato destro rispetto all'ingresso principale del fabbricato. E' presente un balcone e un deposito esterno sul balcone. Tale unità immobiliare è costituita da un ampio laboratorio, una sala disegni, relativi servizi ed un ampio terrazzo da cui vi si accede, oltre che dall'interno, tramite una scala esterna.
- C) Al piano secondo - sottotetto è presente l'area uffici attualmente adibita ad appartamento mansardato su un unico livello con copertura a falda. E' presente un balcone scoperto, una parte di balcone coperto ed un deposito esterno posto sul balcone. L'area uffici è accessibile attraverso lo stesso vano scala interno che permette l'accesso al piano primo. Tale unità immobiliare è costituita rispettivamente da una zona giorno che affaccia su un ampio terrazzo.

Il collegamento tra i vari piani è assicurato, oltre che da un vano scala interno, da un ascensore.

Stato conservativo: Il bene presenta uno stato conservativo ordinario nella sua naturale vetustà dell'immobile sia nella parte edile che impianti. Tuttavia vi sono particolarità da evidenziare note come:

- Sporadici episodi di presenza crepe nella muratura di tamponamento.
- Distacco parziale di rasatura interna su pareti perimetrali (causato da mancanza di rete sulle giunzioni e scorretto utilizzo a spessore di rasatura nelle giunzioni)
- all'interno ed esterno del complesso industriale sono state rilevate infiltrazioni d'acqua tra il piano terra e il secondo piano ed infine, lungo il vano scala.

Dati catastali: I beni risultano così identificati al catasto Fabbricati del Comune di Corropoli:

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)								
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Dati di classamento								
				Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	14	560	7		D7				7906€	T-1-2		

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono presenti difformità legate alle partizioni interne al piano primo. Al piano Secondo è stato chiuso un balcone creando un nuovo vano

Regolarità edilizia: L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

- L'immobile non risulta agibile.
- Permesso di Costruire N.01 del 08/01/2004
- Certificato di agibilità: Irreperibile.

In seguito ai sopralluoghi e alle verifiche della documentazione relative alla società in oggetto, è stata riscontrata:

- Diversa partizione interna al piano primo.
- L'ultimo livello attualmente risulta adibito ad appartamento. Il balcone posto sul fronte risulta chiuso e trasformato in un vano.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Attestato di Prestazione Energetica eseguito in data 04/09/2015 in classe energetica "G".

Stato di occupazione: L'immobile risulta occupato in forza di un contratto di affitto per ramo di azienda registrato il 16/09/2015 al n.4930 tra ***** (concedente) e ***** (affittuaria).

Come da contratto "L'affitto avrà durata di tre anni a far data dall'8 Settembre 2015 eventualmente rinnovabile per ulteriori tre anni in caso non pervengano comunicazioni in senso contrario da parte del concedente ovvero da parte degli Organi della eventuale procedura concorsuale"

Come da contratto "in caso di recesso da parte degli organi della procedura, l'affittuaria si impegna a restituire l'azienda entro e non oltre i 120 giorni dalla data di ricezione della comunicazione di recesso, ovvero nel termine di legge se inferiore."

E' presente un contratto di comodato d'uso a sua volta tra ***** e ***** per il secondo piano dell'immobile censito al C.F. del Comune di Corropoli Foglio 14 Part.560 Sub.7. Tale contratto di comodato d'uso risulta essere in contrasto con l'Art.11 del contratto principale di affitto del ramo di azienda.

BENE N. 2 - TETTOIA UBICATA A CORROPOLI (TE) - VIA E. FLAIANO N. 57, PIANO T

Parcheggio coperto da tettoia in legno lamellare. di dimensioni 5,70x5,30 metri, della superficie convenzionale di 29,84 mq

Stato conservativo: Il bene presenta uno stato conservativo ordinario nella sua naturale vetustà dell'immobile e nella parte edile. Non vi sono particolarità da evidenziare.

Dati catastali: I beni risultano così identificati al catasto Fabbricati del Comune di Corropoli:

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	14	639	3		C7	U	21	21 mq	7,48 €	T		

Corrispondenza catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Regolarità edilizia:

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Stato di occupazione: L'immobile risulta occupato in forza di un contratto di affitto per ramo di azienda registrato il 16/09/2015 al n.4930 tra ***** (concedente) e ***** (affittuaria).

Come da contratto "L'affitto avrà durata di tre anni a far data dall'8 Settembre 2015 eventualmente rinnovabile per ulteriori tre anni in caso non pervengano comunicazioni in senso contrario da parte del concedente ovvero da parte degli Organi della eventuale procedura concorsuale"

Come da contratto "in caso di recesso da parte degli organi della procedura, l'affittuaria si impegna a restituire l'azienda entro e non oltre i 120 giorni dalla data di ricezione della comunicazione di recesso, ovvero nel termine di legge se inferiore."

BENE N. 3 - MAGAZZINO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA E. FLAIANO N. 57, PIANO T

Magazzino della superficie convenzionale di 280,92 mq con le seguenti caratteristiche costruttive prevalenti:

- Strutture verticali: cemento armato;
- Solai: lastre di cemento armato prefabbricato;
- Copertura: piana non calpestabile;
- Pareti esterne: cemento armato;
- Pavimentazione interna: pavimento industriale;

- Infissi esterni ed interni: alluminio;
- Scale: esterna in acciaio;

Stato conservativo: Il bene presenta uno stato conservativo ordinario nella sua naturale vetustà dell'immobile sia nella parte edile che impianti. Tuttavia vi sono particolarità da evidenziare note come: all'interno del magazzino sono state rilevate infiltrazioni d'acqua sia dalle pareti che dalla copertura.

Dati catastali: I beni risultano così identificati al catasto Fabbricati del Comune di Corropoli:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	639	2		C2	2	245	259 mq	341,64€	T	

Corrispondenza catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Permesso di costruire: n. 18 del 20.05.2011

Certificato di agibilità: irreperibile;

L'immobile non risulta conforme agli atti depositati in Comune.

Il vano magazzino risulta di forma leggermente diversa e di dimensioni minori.

Precisazioni: In seguito ai sopralluoghi e alle verifiche della documentazione relative alla società in oggetto, è stata riscontrata irregolarità edilizia riguardante la planimetria in quanto il fabbricato destinato a Magazzino risulta difforme alle planimetrie presentate. Lo stato di fatto non risulta conforme allo stato di progetto

Stato di occupazione: L'immobile risulta occupato in forza di un contratto di affitto per ramo di azienda registrato il 16/09/2015 al n.4930 tra ***** (concedente) e ***** (affittuaria).

Come da contratto "L'affitto avrà durata di tre anni a far data dall'8 Settembre 2015 eventualmente rinnovabile per ulteriori tre anni in caso non pervengano comunicazioni in senso contrario da parte del concedente ovvero da parte degli Organi della eventuale procedura concorsuale"

Come da contratto "in caso di recesso da parte degli organi della procedura, l'affittuaria si impegna a restituire l'azienda entro e non oltre i 120 giorni dalla data di ricezione della comunicazione di recesso, ovvero nel termine di legge se inferiore."

BENE N. 4 - AREA URBANA UBICATA A CORROPOLI (TE) - VIA GABBIANO N. SNC

Area urbana della superficie di 6 mq

Dati catastali: I beni risultano così identificati al catasto Fabbricati del Comune di Corropoli:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	612			F1		6	6 mq		T	

Stato di occupazione: L'immobile risulta occupato in forza di un contratto di affitto per ramo di azienda registrato il 16/09/2015 al n.4930 tra ***** (concedente) e ***** (affittuaria).

Come da contratto "L'affitto avrà durata di tre anni a far data dall'8 Settembre 2015 eventualmente rinnovabile per ulteriori tre anni in caso non pervengano comunicazioni in senso contrario da parte del concedente ovvero da parte degli Organi della eventuale procedura concorsuale"

Come da contratto "in caso di recesso da parte degli organi della procedura, l'affittuaria si impegna a restituire l'azienda entro e non oltre i 120 giorni dalla data di ricezione della comunicazione di recesso, ovvero nel termine di legge se inferiore."

DIRITTO DI PRELAZIONE

Per tutti i beni è presente un contratto di affitto per ramo di azienda registrato il 16/09/2015 al n.4930 tra ***** (concedente) e ***** (affittuaria).

Come da contratto "L'affitto avrà durata di tre anni a far data dall'8 Settembre 2015 eventualmente rinnovabile per ulteriori tre anni in caso non pervengano comunicazioni in senso contrario da parte del concedente ovvero da parte degli Organi della eventuale procedura concorsuale".

Come da contratto all'articolo 15 "PRELAZIONE: La "concedente" riconosce, per quanto occorrer possa, in capo all'Affittuario il diritto di prelazione all'acquisto che dovrà essere esercitato conformemente a quanto disposto da Codice Civile e in quanto compatibile con le disposizioni della Legge Fallimentare (art.104 bis. L.F.) se applicabile."

Per ulteriori e più dettagliate informazioni si rimanda all'allegata perizia, redatta dall'Ing. Massimo Iachini in data 23/09/2024 che farà, in ogni caso, fede ai fini dell'aggiudicazione dei beni.

Prezzo base d'asta € 265.908,42 (Euro duecentosessantacinquecento/42)

Offerta Minima: € 199.431,32 (Euro centonovantanovemilaquattrocentotrentuno/32)

Cauzione: pari o superiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: € **5.000,00 (Euro cinquemila/00)**

Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere maggiorato di una commissione per il commissionario come indicato nel paragrafo “[B] DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI” al punto 5 del presente avviso di vendita

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 il giorno precedente a quello fissato 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 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 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;
- e. 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);
- f. 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);
- g. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'avviso di vendita e degli allegati;**
- h. 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 rilasciata 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:

Esclusivamente con bonifico sul c/c della Procedura intestato a "**Fallimento Cheri Confezioni S.r.l.**" acceso presso la Bper Banca, agenzia di Teramo Piazza Cellini, al seguente codice **IBAN: IT 76 K 05387 15300 00000 25055 83** 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 offerto;

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, 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 Liquidatore, 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'acquisto 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 Liquidatore 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 Liquidatore 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 (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 al Liquidatore 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.

9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Liquidatore, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[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 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'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 Liquidatore. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al Liquidatore 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, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al Liquidatore incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal Liquidatore successivamente all'aggiudicazione. Il Liquidatore, 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.

5. La commissione a carico dell'aggiudicatario verrà calcolata frazionando il valore di aggiudicazione secondo gli scaglioni sotto indicati e su ciascuna frazione si calcolerà la relativa percentuale.

Il compenso del commissionario sarà dato dalla somma degli importi calcolati per singolo scaglione.

Scaglione	Compenso per Dasi srl (oltre oneri di legge)
Fino ad € 150.000	3% con un minimo di € 600,00
Da € 150.000,01 a € 300.000	2,5%
Da € 300.000,01 a € 700.000	2%
Oltre € 700.000,01	1,5%

Le commissioni spettanti alla Dasi srl andranno saldate entro il termine di 30 giorni dall'aggiudicazione a mezzo bonifico bancario sul c/c intestato a Dasi srl che verrà comunicato all'aggiudicatario assieme al conteggio

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

LE FORMALITÀ PUBBLICITARIE PREVISTE SONO LE SEGUENTI, a cura dal Liquidatore:

- 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 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;

RENDENOTO

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

- a. che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- b. che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- c. che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario;
- d. che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, 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, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

AVVERTE

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 creditori 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.

INFORMA

- che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Commissionario e dal Liquidatore, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, la Dasi srl tel. 0861/232239, mail help@dasisrl.eu, secondo quanto indicato nel relativo portale.
- che le visite dell'immobile dei beni mobili possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; help@dasisrl.eu
- che ulteriori e più dettagliate informazioni potranno essere reperite, unitamente alla relazione del tecnico, documentazione allegata ed altro, presso:
 - o Il Curatore Avv. Massimiliano Chiusaroli, Piazza Martiri della Libertà n. 24/A, Teramo (TE) Massimiliano Chiusaroli avv.chiusaroli@outlook.it, previo appuntamento;
 - o Il Commissionario della Procedura, società Dasi Srl in Teramo alla Via Giovanni Fuschi snc – Zona Industriale San Nicolò a Tordino, Tel 0861/232239, e-mail help@dasisrl.eu, previo appuntamento;
- In caso di mancata aggiudicazione e all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari tramite versamento sul c/c il cui iban sarà stato indicato nell'offerta. In alcun caso l'offerente avrà diritto ad altri rimborsi o risarcimenti.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.

Teramo, lì 29/07/2025

Il Curatore
Avv. Massimiliano Chiusaroli