

TRIBUNALE DI TERAMO
SEZIONE FALLIMENTARE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 11/2024
G.D.: dott. Flavio Conciatori
Curatori: dott.ssa Lara Pomponi – Avv. Eleonora Lauletta

1° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

I sottoscritti dott.ssa Lara Pomponi, avv. Eleonora Lauletta, curatori nella procedura di Liquidazione Giudiziale n. 11/2024, visto il provvedimento del Giudice Delegato del 13.01.2025, con il quale veniva approvato il Programma di Liquidazione ex art. 213 C.C.I.I., preso atto del provvedimento di autorizzazione al differimento dei termini del 18/04/2025, esaminato l'ultimo elaborato peritale rimesso dal tecnico stimatore Ing. Giovanni Di Eugenio in data 24.09.2025, ritenuto che non vi siano condizioni ostative alla vendita dell'immobile periziato,

AVVISANO

che tramite il portale internet del gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie in Linea S.p.A., www.astetelematiche.it **il giorno 18 dicembre 2025, alle ore 10:00 e seguenti**, avrà inizio l'esame delle offerte telematiche, per la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso industriale ubicata in Roseto degli Abruzzi (TE), zona industriale Voltarrosto – Via Danimarca individuata catastalmente al Foglio 52, p.lla 317 sub 5 (opificio monopiano) e proprietà superficiaria del rispettivo lastrico solare (copertura) al sub 8, oltre piena proprietà dell'area esterna di pertinenza e la particella individuata al catasto terreni Fg52, part. 360 C.T. 10 centiare.

L'unità immobiliare sub 5, ad uso industriale, ha una superficie lorda complessiva di circa 685,00 MQ. Trattasi di capannone in acciaio a pianta rettangolare, costituito da unica campata di larghezza pari a circa 10 m e lunghezza di circa 68 m. La costruzione è caratterizzata da pilastri e capriate in acciaio reticolato e travi a omega. Le tamponature laterali, in pannelli di cemento armato, coprono

un'altezza fino a circa 3 m mentre le finestre, anch'esse su un solo lato (quelle su lato Est sono perlopiù chiuse con cartoni e prive di vetri), occupano un'altezza di circa 1.5 m. Ogni lato presenta un'uscita pedonale verso l'esterno (lato Ovest) o verso il capannone attiguo (lato Est). I lati corti sono delimitati da portoni industriali scorrevoli.

La superficie interna è per gran parte occupata da manufatti a pianta rettangolare (**vasche in cemento armato**) a costituire una linea di trattamento e zincatura di profilati metallici: con l'ausilio di un carro ponte monotrave a doppio paranco e bilancelle. Questi vengono immersi nelle varie soluzioni sgrassanti di decapaggio e preparazione superfici con flussaggio, fino alla vasca riempita di zinco fuso per il processo finale.

Il sub 5 trovansi in condizioni conservative e manutentive SCARSO anche in virtù del fatto che per l'attività esercitata si liberano fumi acidi (vasche di soluzione di acido cloridrico) che comportano l'ossidazione delle strutture in acciaio; per esso dovranno essere sanati, in conformità a quanto indicato dall'ing. Gianni Di Eugenio nella perizia, gli aspetti autorizzati urbanistici.

Non sono presenti servizi igienici e locali refettorio annessi alla proprietà.

Il sub 8, sostanzialmente la copertura del capannone, è stato sottoposto nell'anno 2012 a manutenzione straordinaria con sostituzione delle lastre di cemento - amianto a favore di pannelli sandwich e posizionamento in aderenza di impianto fotovoltaico.

Esternamente l'area di pertinenza presenta sul lato Ovest l'installazione, in aderenza alla parete del capannone, degli impianti di aspirazione fumi con relativo filtro a maniche e torre di abbattimento HCl oltre a stoccaggi vari.

Gli spazi esterni sui lati Nord e Sud sono utilizzati per lo scarico e carico dei materiali zincati e da zincare tramite il prolungamento delle vie di corsa e l'utilizzo di un secondo carro ponte. Il lato Est è in aderenza ad altro capannone industriale di proprietà di altro soggetto giuridico.

Si specifica che i carro ponti non fanno parte della vendita dell'immobile.

L'immobile come sopra indicato presenta una copertura a doppia falda in pannelli sandwich di superficie complessiva pari a 820 MQ e al di sopra della quale è posizionato un impianto fotovoltaico in aderenza in virtù di concessione di diritto di superficie stipulato nel 2012 con atto di contratto di concessione del diritto di superficie su porzione d'immobile per la realizzazione di un impianto fotovoltaico (rif.atto notaio G.Scaccia rep.3314-racc.2251).

La struttura si presenta in SCARSO stato conservativo/manutentivo considerando la vetustà delle costruzioni (anni 80 - 90). Le strutture portanti sono risultate pressoché integre, così come le aperture, gli infissi e la pavimentazione. Le finiture sono scarse per la tipologia e come sopra descritte. Il sub 5 necessita di manutenzione straordinaria agli impianti (autoclave acqua potabile, caldaia a gas metano per impianto termosifoni, elettrico). I servizi igienici sono assenti.

L'immobile è ubicato nella zona industriale più rilevante del Comune di Roseto degli Abruzzi con dotazione normale di servizi di accesso.

Il tutto come risultante dalla relazione dell' Esperto, ing. Gianni Di Eugenio come redatta e consultabile quale parte integrante e sostanziale del presente avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Prezzo base d'asta	Lotto Unico € 124.000,00 (centoventiquattromila/00)
Offerta minima	Lotto Unico € 124.000,00 (centoventiquattromila/00)
Rilancio in caso di gara	€ 5.000,00 (cinquemila/00) o multipli

Identificazione immobile

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roseto degli Abruzzi, - zona industriale Voltarrosto, Via Danimarca, come segue:

diritto di piena proprietà, Fg. 52, Part. 317, Sub. 5, Cat D/7, R.C. € 3.030,00, sup.cat. mq.685, piano T,

diritto superficario, Fg. 52, Part. 317, Sub. 8, Cat F/5 (lastrico solare), sup.cat. mq.820, piano 1,

oltre ad area esterna di pertinenza individuata al Catasto Terreni Fg 52, part. 360 C.T. 10 centiare.

Corrispondenza catastale

Sub 5

E' stata verificata una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente mentre esternamente sul lato Ovest sono state rilevate coperture in profilati d'acciaio (tettoie) per le quali non risulta siano stati richiesti permessi a costruire e/o titoli edilizi in genere.

Sub 8

E' stata verificata una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Dalla visura catastale, risulta di proprietà anche la particella iscritta al catasto terreni al Fg. 52 p.la 361, che non viene posta in vendita. Essa è interamente esterna all'attuale recinzione e già adibita a strada ad uso pubblico nel 1985, al momento dell'acquisto del terreno. Il comune di Roseto ad oggi, non ha ancora provveduto a completare l'iter di acquisizione al patrimonio dell'Ente.

Situazione edilizia e normativa urbanistica

Gli immobili in oggetto sono ubicati nel Comune di Roseto degli Abruzzi (TE) e sono vincolati al rispetto del P.R.G. così come adottato dal Comune di cui si riportano i dati desumendoli dall'allegato alla perizia dell'ing. Giovanni Di Eugenio:

FOGLIO: 52 - PARTICELLA: 317

STRUMENTO: PRG - P.R.G.

ZONA: D2 -

Artigianato TIPO:

Poligono RICADE:

100,0%

DESCRIZIONE:

Zona D

D2 - Artigianato

[Art.24 N.T.A.](#)

STRUMENTO: DCA - Delimitazione centri abitati

ZONA: DCA - Art. 4 D.Lgs. n.285 del 30/04/1992

TIPO: Poligono

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Centro abitato ai sensi dell' [Art. 4 D.Lgs. n.285 del 30/04/1992](#)

STRUMENTO: SI - [P.T.C.P.](#)

ZONA: B.5 - El. del Sistema insediativo

TIPO: Poligono

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Insediamenti monofunzionali

(Art.19 N.T.A. del P.T.C.P.)

STRUMENTO: AMB - [P.R.P.](#)

ZONA: 8 - Ambiti di Piano

TIPO: Poligono

ASTE GIUDIZIARIE
RICADE: 100,0%
DESCRIZIONE: Ambito 8
Fiumi Vomano e Tordino

ASTE GIUDIZIARIE®

STRUMENTO: TV - P.R.P.
ZONA: C1 - Classi di tutela e valorizzazione
TIPO: Poligono
RICADE: 100,0%
DESCRIZIONE: Trasformabilità condizionata

ASTE GIUDIZIARIE®

STRUMENTO: ZSA - Microzonazione sismica L1
ZONA: 7 - Amplificazione locale
TIPO: Poligono
RICADE: 100,0%
DESCRIZIONE: Zona 7

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Il capannone industriale è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roseto degli Abruzzi :

ASTE GIUDIZIARIE®

- concessione edilizia n. 200/85 del 19 ottobre 1985 ;
- concessione edilizia in variante n. 179/86 del 27 settembre 1986 e n. 29/9 del 13 febbraio 1990;
- concessione edilizia n. 191/92 del 26 giugno 1992;
- attestazione di titolo idoneo per la realizzazione dell'intervento di realizzazione dell'impianto fotovoltaico n. 371/2012 del 13 giugno 2012 alla società S.srl concessionaria del diritto di superficie su lastrico solare;
- autorizzazione di agibilità n. 07/90 del 21 aprile 1990

Vincoli ed oneri condominiali

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali
Non risulta essere costituito il regolamento di condominio.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Parti comuni

Il lotto ha le seguenti parti comuni: area pedonale esterna, come risultante dalla perizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

L'immobile di cui al sub 5 è dotato dell'attestato di prestazione energetica (APE), n.6703700000047028, valido fino al 13/07/2025, classe energetica G.

Non esistono le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Disponibilità

L'immobile, risulta occupato ed oggetto di contratto di locazione commerciale n. 001984 serie 3T stipulato il 14/07/2015 ed inizio locazione 15/06/2015, per il valore di euro 7.200,00 annui.

Attualmente la curatela ha in corso un'azione di convalida di sfratto per morosità con la ditta locatrice.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Regime fiscale

La vendita è soggetta ad IVA .

.....
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Le richieste di visita dell'immobile potranno essere effettuate unicamente tramite prenotazione presso il portale delle vendite pubbliche e i curatori successivamente ne cureranno le visite.

Dott.ssa Lara Pomponi, Via C. Colombo n. 132 – 64100 Teramo (TE) frazione San Nicolò a Tordino, Tel. 0861232276 – pec: lara.pomponi@pec.commercialisti.it

Avv. Eleonora Lauletta, Viale E.V.Orsini n. 120 – 64021 Giulianova (Te), Tel 0858124638 – pec: eleonora.lauletta@pec.avvocati-teramo.it

DETERMINANO

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 23:59 del giorno precedente a quello fissato dai curatori 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). Nel caso in cui l'offerta sia presentata congiuntamente dai coniugi in comunione legale dei beni l'acquisto effettuato da un coniuge ricade nella comunione legale dei beni a prescindere dalla volontà espressa dall'altro coniuge. Qualora i coniugi intendano formulare un'offerta congiunta di acquisto sarà pertanto sufficiente che la stessa sia corredata da autodichiarazione di entrambi i coniugi ovvero dall'estratto per autentica dell'atto di matrimonio o successiva convenzione. Nel caso in cui l'offerta sia presentata da uno solo dei coniugi in comunione legale dei beni, dovrà essere prodotta la procura rilasciata dal coniuge non sottoscrittore dell'offerta a quello che ne risulti l'unico firmatario, nelle forme stabilite in relazione alla ipotesi di pluralità di offerenti. 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 ai sensi dell'art. 12, nn.ri 4 e 5, D.M. 32/2015 cit.;
- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Teramo; l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, **a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo 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;

- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- e) gli indirizzi previsti all'art. 12, nn.ri 4 o 5, D.M. n° 32/2015 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;
- attestazione del versamento del bollo in modalità telematica;
- dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima.

4) **MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:**

Esclusivamente con bonifico intestato sul conto corrente intestato a **“Zincaturificio Abruzzese S.r.l. in Liquidazione Giudiziale n. 11/2024”**, acceso presso la **“B.C.C. Castiglione M.R. Pianella”** Agenzia di Teramo, viale F. Crucioli (IBAN: **IT 83A0847315302000000155496**) con causale **“Asta del 18/12/2025”**. **La cauzione dovrà essere d'importo pari al 10 per cento del valore a base dell'esperimento dell'asta. I bonifici di versamento della cauzione dovranno risultare accreditati entro le ore 9:00 del giorno precedente la vendita, affinché sia consentita la verifica del buon esito dell'accredito. Le offerte andranno cauzionate nella misura del 10% del prezzo base.**

5) **IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:**

Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

6) **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:**

Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non esecutati,

il giorno e l'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; i curatori, referenti della procedura, 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 per le successive 24 ore; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo 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 referenti della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, a meno che non vi siano istanze di assegnazione, in subordine si procederà ad aggiudicare l'immobile al miglior offerente secondo, in subordine: il maggior prezzo oggetto; quindi, la maggior cauzione prestata; ancora, la minore dilazione indicata per il versamento del saldo prezzo.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

Qualora venga presentata una sola offerta, la stessa è senz'altro accolta ove sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita pari al prezzo base.

Si precisa che se i curatori, tramite il gestore, non ricevono l'offerta telematica in nessun caso potranno ammettere a partecipare chi ha versato la cauzione non avendo prova del rituale deposito dell'offerta di acquisto.

7) TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

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

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

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare alle delegate, 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. Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione

prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura di Liquidazione Giudiziale (come sopra specificato) entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di comunicazione all'aggiudicatario, da parte dei curatori, del computo esatto delle somme da corrispondere, comprensiva degli oneri ed accessori. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice Delegato (cui dovranno essere rimessi gli atti) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;

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. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione;
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 e necessari per il suo trasferimento. 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.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Le formalità pubblicitarie previste sono le seguenti, a cura dei professionisti delegati:

- 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 (<https://www.tribunale-teramo.giustizia.it/>) 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 – sul sito web www.fallimentieaste.it nonché sui quotidiani cartacei locali individuati nella già menzionata convenzione, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita;

RENDONO NOTO

- 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 civili che saranno cancellati a cura e spese della procedura;
- e)** 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;
- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet sopra individuati;
- g) 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.

AVVERTONO

1. che ai sensi dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice Delegato può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
2. 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., consenso manifestato in modo espresso al professionista delegato prima dell'inizio della gara;

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

INFORMANO

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dai curatori, nonché assistenza dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

Il C.T.U. cui rivolgersi, esclusivamente per chiarimenti tecnici dell'immobile, è l' ing. Giovanni Di Eugenio, email gianni@dieugenio.it, tel. 0861.286811.

Teramo/Giulianova, li 26.09.2025

I curatori

dott.ssa Lara Pomponi

avv. Eleonora Lauletta