

**TRIBUNALE DI TERAMO****- Sezione Fallimentare -**

Liquidazione Giudiziale: [REDACTED] n. 48/2025 R.G.”

Giudice Delegato: Dott. Flavio Conciatori

Curatori: Avv. Gaetano Biocca - Dott. Lorenzo Tulli

PEC: [telg482025@procedurepec.com](mailto:telg482025@procedurepec.com)

\* \* \*

**BANDO DI GARA****PER IL SUBAFFITTO DI RAMO D'AZIENDA**

La procedura di **Liquidazione Giudiziale** n. 48/2025 R.G. della società [REDACTED], con sede legale in Corropoli (TE), Via Leonardo da Vinci n. 25, in persona dei sottoscritti Curatori **AVV. GAETANO BIOCCA**, C.F. BCCGTN64P27L103V, con studio in Teramo alla Via Stazio n. 22, PEC [gaetano.biocca@pec.studiolegalebiocca.it](mailto:gaetano.biocca@pec.studiolegalebiocca.it) e **DOTT. LORENZO TULLI**, C.F. TLLLNZ72D04L1031, con studio in Teramo Via Fonte Regina n. 14, PEC [l.tulli@pec.it](mailto:l.tulli@pec.it),

**VISTO**

il decreto del Giudice Delegato del 27.1.2026, con il quale è stato autorizzato l'espletamento di una procedura competitiva per il subaffitto del ramo d'azienda nella disponibilità della società, ai sensi dell'art. 212, comma 1, del D.Lgs. 14/2019 (CCII),

**RENDONO NOTO**

che è indetta una procedura competitiva, ai sensi degli artt. 212 e 216 del CCII, per il subaffitto del ramo d'azienda di seguito descritto, alle condizioni e con le modalità specificate nel presente bando.

**AVVISANO CHE**

tramite il portale internet [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A. il giorno **31 MARZO 2026**, alle **ore 12:00**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura competitiva, con modalità telematica asincrona, per il subaffitto dei seguenti beni:

**1. OGGETTO DELLA PROCEDURA, COMPOSIZIONE E STATO DEL RAMO D'AZIENDA.**

Oggetto della presente procedura competitiva è il subaffitto, per la durata di 6 (sei) mesi, salvo proroghe autorizzate dagli organi della procedura e compatibili con le esigenze della liquidazione, del ramo d'azienda di cui la [REDACTED] in liquidazione giudiziale ha il godimento in forza di contratto di subaffitto concluso con la [REDACTED] S.r.l. mediante scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Nazzareno Cappelli di Ascoli Piceno il 30.11.2018 (il "Ramo d'Azienda").

**1.1 Composizione del Ramo d'Azienda.**

Il Ramo d'Azienda è costituito esclusivamente dal complesso dei beni materiali, immateriali e dai diritti nella effettiva e legittima disponibilità della procedura, come analiticamente descritti nell'inventario allegato al presente bando, organizzati per l'esercizio dell'attività.

Sono espressamente e tassativamente esclusi dal perimetro del subaffitto:

- beni di proprietà di terzi, anche se presenti all'interno del compendio aziendale di cui la procedura non ha la legittima disponibilità;
- crediti, debiti, ratei e risconti di qualsiasi natura, sorti anteriormente o durante la procedura di liquidazione giudiziale.

- l'avviamento, da intendersi inesistente stante la prolungata inattività del ramo.
- tutti i rapporti contrattuali, di qualsiasi natura, precedentemente in essere e già risolti, cessati o comunque non più efficaci, inclusi quelli non espressamente menzionati nel presente bando.
- qualsiasi altro bene, diritto, rapporto o passività non espressamente menzionato.

#### 1.2 Stato di Fatto e di Diritto.

Si dà espressamente atto che il Ramo d'Azienda viene concesso in godimento nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, e che l'offerente è tenuto a prendere piena cognizione delle seguenti circostanze:

- Il Ramo d'Azienda è esercitato esclusivamente nello stabilimento situato in Nereto (TE), alla Via I Maggio n. 23. Si dà atto, con avvertenza di carattere essenziale, che detto immobile è oggetto di procedura esecutiva immobiliare pendente presso il Tribunale di Teramo e, pertanto, non rientra nella piena disponibilità della Curatela.
- Il Ramo d'Azienda è inattivo dal mese di dicembre 2024.
- L'organico è composto da n. 33 unità lavorative, attualmente in regime di Cassa Integrazione Guadagni Straordinaria (CIGS) a zero ore fino al 5 aprile 2026. L'aggiudicatario dovrà farsi carico di ogni onere relativo alla gestione di detti rapporti di lavoro, nel rispetto della normativa vigente.
- I seguenti contratti, essenziali per l'operatività, sono stati risolti e dovranno essere riattivati o stipulati *ex novo* a totale cura, onere e spesa dell'aggiudicatario:
  - Contratti per la fornitura di utenze (energia elettrica, gas metano, servizi telefonici, rete dati).
  - Contratti di manutenzione e verifica periodica di impianti e macchinari;
  - Contratti di leasing.
- Sono necessari significativi interventi di manutenzione sui macchinari e di adeguamento dell'impianto antincendio alle normative vigenti. Tutti i costi, gli oneri e le responsabilità per detti interventi saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

#### 1.3 Clausole di Esclusione di Garanzia e Manleva.

Il subaffitto avrà luogo a corpo e non a misura, e nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come visti e graditi dall'offerente, che ha l'onere di effettuare ogni verifica ritenuta necessaria prima della presentazione dell'offerta.

La partecipazione alla gara implica l'accettazione incondizionata delle seguenti condizioni:

1. La procedura non presta alcuna garanzia per vizi, mancanza di qualità o difformità dei beni concessi in godimento, anche se occulti e non evidenziati nella documentazione. L'esistenza di eventuali vizi o difformità non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del canone, né attribuirà il diritto alla risoluzione del contratto.
2. Eventuali beni strumentali non rispondenti alle normative vigenti in materia di sicurezza (es. privi di marchio CE), ove compresi nell'inventario, si intendono concessi in godimento con l'obbligo per l'aggiudicatario di procedere, a propria esclusiva cura, onere e rischio, alla loro messa a norma

ovvero, ove ciò non sia possibile, al loro smaltimento nelle forme di legge, con esclusione di qualunque responsabilità della Procedura.

3. Con la presentazione dell'offerta, l'offerente rinuncia a far valere qualsiasi eccezione, pretesa o contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità e alla consistenza dei beni oggetto del subaffitto. L'offerente e il futuro aggiudicatario rilasciano, pertanto, totale e definitiva manleva ai Curatori e alla Procedura in ordine allo stato attuale dei beni e per qualsiasi danno che possa derivare a terzi dall'utilizzo degli stessi.

#### 1.4 Regime dei Debiti e dei Rapporti Giuridici.

Si precisa che, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 212, comma 6, del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza (CCII), la retrocessione del Ramo d'Azienda alla liquidazione giudiziale al termine del contratto non comporterà alcuna responsabilità della procedura per i debiti maturati dall'affittuario durante la vigenza del contratto, in deroga espressa a quanto previsto dagli articoli 2112 e 2560 del codice civile. Tutti i debiti contratti dall'affittuario per l'esercizio dell'azienda resteranno a suo esclusivo carico.

### **2. NATURA, DURATA, CANONE E CONDIZIONI DEL SUBAFFITTO.**

#### 2.1 Natura e Finalità del Subaffitto nella Procedura.

Il presente subaffitto è disciplinato dall'articolo 212 del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza (CCII) e, come tale, presenta caratteristiche peculiari che lo distinguono da un ordinario contratto di affitto d'azienda.

Si specifica che il contratto ha natura precaria e temporanea e la sua funzione è essenzialmente conservativa e strumentale alla successiva liquidazione del compendio aziendale.

Pertanto, la stipula del contratto di subaffitto non comporta alcuna garanzia di continuità aziendale a lungo termine né costituisce un impegno o una promessa di futura vendita del Ramo d'Azienda, fatto salvo l'esercizio del diritto di prelazione di cui *infra* qualora si proceda a bandire la vendita del Ramo d'Azienda.

#### 2.2 Canone a Base d'Asta e Condizioni di Pagamento.

Il canone di subaffitto posto a base della procedura competitiva è determinato, per il predetto termine di 6 mesi, in complessivi **€ 2.914,00** (duemilanovecentoquattordici/00), oltre IVA di legge, come stabilito nella relazione tecnica estimativa depositata agli atti della procedura ed allegata al presente bando.

Il canone di aggiudicazione, come risultante all'esito della procedura competitiva, dovrà essere corrisposto in unica soluzione all'atto della sottoscrizione del contratto di subaffitto, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

### **3. DIRITTO DI PRELAZIONE CONVENZIONALE.**

#### 3.1 Concessione e Fondamento Giuridico.

A fronte degli investimenti necessari per la riattivazione del Ramo d'Azienda e in considerazione dell'utilità che tale concessione riveste ai fini della più proficua vendita futura, i Curatori, prevedono nel contratto di subaffitto la concessione di un diritto di prelazione convenzionale per l'acquisto del Ramo d'Azienda a favore dell'affittuario, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 212, comma 5, del CCII.

#### 3.2 Meccanismo di Esercizio e Condizioni.

La prelazione convenzionale qui prevista non attribuisce un diritto di acquisto a prezzo prefissato, né conferisce all'affittuario una posizione preferenziale durante lo svolgimento della futura procedura competitiva di vendita.

Il suo esercizio è rigorosamente subordinato al seguente meccanismo procedurale, conforme al dettato normativo:

1. La Curatela, verificata la sussistenza dei presupposti legittimanti, avvierà una procedura competitiva per la vendita del Ramo d'Azienda volta a determinare il prezzo di mercato tramite il confronto tra più offerenti.
2. All'esito di tale procedura, verrà individuato un aggiudicatario provvisorio e un prezzo di aggiudicazione definitivo.
3. Entro dieci giorni dalla determinazione del prezzo di vendita definitivo, il Curatore comunicherà formalmente all'affittuario, a mezzo PEC, il prezzo e tutte le condizioni di vendita stabilite (modalità di pagamento, garanzie, termini, ecc.).
4. L'affittuario potrà esercitare il proprio diritto di prelazione, dichiarando di voler acquistare il Ramo d'Azienda alle medesime, identiche condizioni dell'aggiudicatario, entro il termine perentorio di cinque giorni dal ricevimento della comunicazione. La dichiarazione di esercizio della prelazione dovrà essere incondizionata e irrevocabile.
5. In caso di tempestivo e valido esercizio della prelazione, l'affittuario subentrerà nella posizione dell'aggiudicatario, perfezionando l'acquisto alle condizioni comunicate. In caso di mancato esercizio entro il termine, il diritto di prelazione si intenderà decaduto e la vendita sarà perfezionata in favore dell'originario aggiudicatario.

Si ribadisce che la concessione della prelazione non incide in alcun modo sulla determinazione del prezzo di vendita, che resta integralmente rimessa all'esito della procedura competitiva, né attribuisce all'affittuario alcun diritto di partecipare con titolo preferenziale alla gara stessa.

#### 4. ACCESSO DOCUMENTALE.

La partecipazione alla gara implica la piena e incondizionata accettazione da parte degli interessati dell'onere di condurre una propria, autonoma e completa attività di due diligence legale, contabile, fiscale e tecnica.

Tutte le informazioni e i documenti messi a disposizione dalla Curatela sono forniti a titolo puramente informativo e non costituiscono alcuna forma di garanzia, espressa o implicita, circa la loro completezza, accuratezza o rispondenza allo stato effettivo dei beni. La formulazione dell'offerta dovrà fondarsi esclusivamente sulle verifiche autonomamente svolte dall'offerente, il quale, con la presentazione della stessa, esonera i Curatori e la Procedura da ogni responsabilità al riguardo, rilasciando totale e definitiva manleva.

Per consentire agli interessati un'esatta ed analitica individuazione dei beni e dei diritti costituenti il Ramo d'Azienda, è possibile richiedere alla Curatela la documentazione di seguito elencata.:

- Bilanci degli esercizi chiusi al 31.12.2022 – 31.12.2023 – 31.12.2024;
- Situazione economico patrimoniale al 31.8.2025;
- Contratto di locazione immobiliare e mobiliare stipulato con Elman Srl;

- Contratto di subaffitto concluso con la Futurtec Srl mediante scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Nazzareno Cappelli di Ascoli Piceno il 30.11.2018
- Prospetto rapporti di lavoro dipendente in CIGS;
- Perizia di stima dei beni di proprietà [REDACTED] ed [REDACTED] redatta dal Dott. [REDACTED]

I soggetti interessati dovranno inviare una formale richiesta di accesso alla documentazione all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata della procedura: [telg482025@procedurepec.com](mailto:telg482025@procedurepec.com). La richiesta dovrà indicare i dati completi del soggetto (ragione sociale, P.IVA, sede legale) e del legale rappresentante o della persona fisica che intende partecipare.

A seguito della richiesta, la Curatela trasmetterà un modulo di impegno di riservatezza e trattamento dei dati (Non-Disclosure Agreement - NDA). Tale documento, che dovrà essere sottoscritto digitalmente dal legale rappresentante del soggetto interessato e restituito via PEC, vincola il richiedente e i suoi collaboratori alla più stretta confidenzialità su tutte le informazioni acquisite, in conformità alla normativa vigente.

Una volta ricevuto l'impegno di riservatezza debitamente sottoscritto, la Curatela provvederà a trasmettere, sempre a mezzo PEC, la documentazione disponibile.

Gli interessati potranno parimenti richiedere, con le modalità di cui sopra, di effettuare un sopralluogo presso lo stabilimento di Nereto (TE), Via I Maggio n. 23. La richiesta dovrà essere inviata al medesimo indirizzo PEC di procedura: [telg482025@procedurepec.com](mailto:telg482025@procedurepec.com).

#### DETERMINANO

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

#### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

- le offerte di subaffitto 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 [il subaffitto con modalità] 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 [il canone di subaffitto] 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 [il subaffitto con modalità] 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 [il subaffitto con modalità] 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: [offertavp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertavp.dgsia@giustiziacert.it).

#### **CONTENUTO DELL'OFFERTA:**

L'offerta, irrevocabile, incondizionata e non soggetta ad alcuna condizione sospensiva o risolutiva, deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i seguenti dati 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 con cui andrà stipulato il contratto di subaffitto (non sarà possibile subaffittare il Ramo d'Azienda 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 minorenni, 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 Ramo d'Azienda per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura di Liquidazione giudiziale del Tribunale di Teramo;

d) l'indicazione del canone di subaffitto offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al canone di subaffitto posto a base d'asta indicato nell'avviso di vendita;

e) il termine di pagamento del canone di subaffitto e degli oneri accessori che non potrà comunque essere successivo alla stipula del contratto di subaffitto; 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;

**f) L'espressa dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima del canone di subaffitto, del presente avviso e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del Ramo d'Azienda;**

g) gli indirizzi previsti agli artt. 4 o 5 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 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.

h) un dettagliato piano programmatico che costituisce elemento essenziale di valutazione dell'offerta, ai sensi dell'art. 212, comma 2, CCII.

Tale piano dovrà illustrare, con dati e previsioni concrete:

- le strategie operative e commerciali per la riattivazione e la gestione del Ramo d'Azienda.
- un piano degli investimenti necessari, con indicazione delle fonti di copertura finanziaria.
- un cronoprogramma per la ripresa delle attività.
- un piano specifico per la conservazione dei livelli occupazionali, con indicazione delle strategie per il reimpiego del personale attualmente in CIGS.

i) L'indicazione di eventuali garanzie, personali o reali, prestate in aggiunta a quelle minime richieste dal bando, che saranno oggetto di valutazione da parte degli organi della procedura.

#### **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:**

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, andranno allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, pure per immagine, privi di elementi attivi:

- contabile di avvenuta disposizione del bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione;

- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per il subaffitto telematico 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;

- **l'espressa dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima, dell'avviso di vendita e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del Ramo d'Azienda;**

#### MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico eseguito sul conto corrente intestato alla procedura di Liquidazione giudiziale, acceso presso la BCC di Castiglione Messer Raimondo e Pianella - Filiale di Teramo, alle seguenti coordinate IBAN IT24H0847315302000000159875 con causale "ASTA".

La cauzione, pari al 10% del canone di subaffitto offerto, dovrà risultare versata (e le relative somme risultare accreditate sul conto corrente della procedura) - con modalità telematiche secondo la previsione di cui all'art. 569 co. IV c.p.c. - entro le ore 9,00 del giorno della vendita, a pena di inammissibilità.

#### IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:

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

#### SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti o 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, 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 il subaffitto del ramo d'Azienda 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; l'aggiudicazione definitiva verrà effettuata dal curatore referente della procedura, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il curatore referente della procedura disporrà il subaffitto a favore del migliore offerente, salvo che il canone 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.

In difetto di offerte in aumento e con due o più Offerte di pari importo, il Ramo d'Azienda sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta.

Il criterio principale di aggiudicazione è costituito dal canone di subaffitto offerto. Tuttavia, si precisa che la scelta dell'affittuario terrà conto, in un'ottica di valutazione complessiva dell'offerta e della sua sostenibilità, anche dei seguenti elementi, che saranno valutati esclusivamente in funzione dell'attendibilità dell'offerta stessa:

- Le garanzie prestate, anche se ulteriori rispetto a quelle minime richieste.
- L'attendibilità e la solidità del piano di prosecuzione delle attività imprenditoriali.
- Le strategie proposte per la conservazione dei livelli occupazionali.

#### **TERMINI PER IL SALDO DEL CANONE:**

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del canone di subaffitto sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine successivo alla stipula del contratto di subaffitto, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

Nel termine fissato per il versamento del canone di subaffitto, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (artt. 585 c. 4 – 586 c. 1 c.p.c.).

#### **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 curatore nei tre giorni successivi alla conclusione della gara 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.

## DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL CANONE E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del canone di subaffitto (pari al canone di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura di Liquidazione giudiziale entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di sottoscrizione del relativo contratto di subaffitto, da sottoscrivere entro 15 giorni dall'aggiudicazione, come meglio di seguito precisato.

2. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del canone di subaffitto, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti al subaffitto del Ramo d'Azienda. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal curatore successivamente all'aggiudicazione. Il curatore, in sede di autorizzazione per la stipula del contratto di subaffitto, 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 canone di subaffitto. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del canone di subaffitto, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

## CONTRATTO DI SUBAFFITTO ED ITER DI STIPULA

1. Termini e Modalità per la Stipulazione.

L'aggiudicazione del Ramo d'Azienda impone all'aggiudicatario l'obbligo irrevocabile di addivenire alla formalizzazione del rapporto contrattuale.

Il Contratto di subaffitto del Ramo d'Azienda dovrà essere inderogabilmente stipulato, a pena di decadenza, entro il termine perentorio di **15 giorni** decorrenti dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione da parte della Curatela.

La stipula avverrà mediante scrittura privata autenticata nelle firme da un Notaio. Il testo del contratto corrisponderà alla minuta allegata al presente bando, che si intende conosciuta e integralmente accettata dall'offerente con la presentazione della propria Offerta. Non saranno ammesse modifiche, integrazioni o condizioni aggiuntive rispetto a quanto previsto in tale minuta, se non quelle eventualmente concordate per iscritto tra la Curatela e l'aggiudicatario per mere finalità di adeguamento tecnico-formale.

2. Scelta del Notaio Rogante.

L'aggiudicatario ha l'onere di individuare il Notaio che procederà all'autenticazione delle sottoscrizioni, con spese a suo integrale carico. A tal fine, entro e non oltre il termine perentorio di sette (7) giorni dalla comunicazione di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà comunicare a mezzo Posta Elettronica Certificata (PEC) all'indirizzo della procedura il nominativo del professionista prescelto.

La Curatela si riserva il diritto di non approvare la nomina qualora il Notaio indicato non fornisca adeguate garanzie di terzietà o competenza specifica nella materia concorsuale. In tal caso, o in caso di mancata comunicazione nel termine predetto, il Notaio sarà designato direttamente dalla Curatela, con spese sempre a

carico dell'aggiudicatario. Per ragioni di efficienza procedurale, il Notaio dovrà avere sede nel distretto del Tribunale di Teramo.

### 3. Oneri, Spese e Imposte a Carico dell'Aggiudicatario.

Tutte le spese, gli oneri, le tasse e le imposte, presenti e future, dirette e indirette, connesse e conseguenti alla stipula del contratto di subaffitto sono a integrale ed esclusivo carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario sarà tenuto a versare direttamente al Notaio rogante, prima o contestualmente alla stipula, tutte le somme necessarie per far fronte a tali pagamenti.

### 4. Inadempimento dell'Aggiudicatario e Conseguenze della Decadenza

La mancata stipula del contratto di subaffitto nel termine perentorio indicato, per fatto o colpa imputabile all'aggiudicatario, determinerà la sua immediata decadenza dall'aggiudicazione, che sarà dichiarata dalla Curatela senza necessità di ulteriore avviso o messa in mora.

La dichiarazione di decadenza produrrà i seguenti effetti:

a) La cauzione versata con l'offerta sarà immediatamente incamerata dalla Liquidazione Giudiziale a titolo di penale, a parziale ristoro del danno cagionato alla procedura e alla massa dei creditori.

b) L'incameramento della cauzione non pregiudica il diritto della Curatela di agire in giudizio nei confronti dell'aggiudicatario decaduto per ottenere il risarcimento dell'eventuale maggior danno subito. Tale danno potrà consistere, ad esempio, nella differenza tra il canone offerto dall'inadempiente e il minor canone eventualmente conseguito in una successiva procedura, oltre ai costi aggiuntivi sostenuti per la nuova gara.

c) A seguito della decadenza, la Curatela avrà la facoltà, a suo insindacabile giudizio e nell'esclusivo interesse della procedura, di disporre l'aggiudicazione in favore del soggetto che ha presentato la seconda migliore offerta valida nella gara originaria, alle medesime condizioni; oppure indire un nuovo esperimento di gara.

d) L'aggiudicatario inadempiente e dichiarato decaduto non potrà partecipare a eventuali, successivi esperimenti competitivi aventi ad oggetto il medesimo Ramo d'Azienda.

## DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Le formalità pubblicitarie previste sono le seguenti, a cura del curatore:

a. pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia del decreto di approvazione del programma di liquidazione, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica;

b. inserimento del decreto di autorizzazione all'effettuazione del presente bando, dell'avviso di subaffitto e della relazione di stima del canone di subaffitto, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), anche quale fornitore dei servizi del sito istituzionale del tribunale nel quale dovrà essere sempre possibile la consultazione di tutta la pubblicità legale relativa alle procedure instaurate presso l'ufficio, attraverso l'apposita sezione presente nel sito stesso;

c. pubblicazione sui siti Internet prescelti, 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'Ramo d'Azienda posto in subaffitto, il canone di subaffitto e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di procedura giudiziaria ed inserimento dei link ai siti

internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita (o in alternativa indicazione di tali siti);

d. pubblicazione almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto - tramite la società Comunic'Arte, nell'ambito della convenzione in essere con il Tribunale di Teramo - sui quotidiani cartacei locali individuati nella già menzionata convenzione, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita;

#### RENDONO NOTO

a) che il subaffitto 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). Il subaffitto 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 il subaffitto non è soggetto 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 sublocata, 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 del canone di subaffitto;

c) 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;

d) che maggiori informazioni possono essere fornite dal curatore a chiunque vi abbia interesse;

#### INFORMANO

che gli offerenti possono ottenere informazioni e delucidazioni ai Curatori, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

\*\*\*

Allegati: - minuta contratto subaffitto Ramo d'Azienda, - perizia di stima canone di subaffitto - Elenco beni inventariati.

Teramo, lì 3.2.2026

I Curatori

Avv. Gaetano Biocca - Dott. Lorenzo Tullii

Firmato digitalmente da:  
Gaetano Biocca  
Data: 03/02/2026 16:30:57

