



TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO
Ufficio Procedure Concorsuali

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA n. 13/2025 R.G. (n. 125-1/2024 R.G.P.U.)

PEC: telc132025@procedurepec.com

Giudice Delegato: Dott.ssa Ninetta D'Ignazio
Liquidatore: Dott. Emiliano Ginaldi

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE ex art. 272 D. Lgs. n.14/2019

Ill.mo Signor Giudice Delegato,
il sottoscritto **Dott. Emiliano Ginaldi**, Dottore Commercialista con studio in Teramo, via Ponte San Giovanni n.10, tel. 0861 241020-5, e-mail e.ginaldi@studiomontironi.it, pec: emiliano.ginaldi@pec.it, nominato Liquidatore nel procedimento in epigrafe,

PREMESSO

- che con sentenza n. 21/2025 pronunciata il 28/02/2025 depositata in pari data il Tribunale di Teramo dichiarava aperta la procedura di liquidazione controllata del sig. [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) a seguito della domanda presentata ex artt. 268 e ss. CCII;
- che in data 29/04/2025 è stato completato l'inventario dei beni del debitore, depositato in atti il 30/04/2025;
- che, a norma dell'art. 272, comma 2, d. Lgs. n. 14/2019 (CCII), il Liquidatore deve redigere un programma in ordine ai tempi e alle modalità della liquidazione entro novanta giorni dall'apertura della liquidazione controllata;

tanto premesso, a norma del comma 2 dell'art. 272 CCII, espone il seguente Programma di Liquidazione, redatto in conformità alle prescrizioni dell'art. 213 co.3 e 4 CCII, da sottoporre all'approvazione della S.V. Ill.ma, provvedendo altresì al deposito dello stesso presso la Cancelleria del Tribunale.

Sommario

1)	INDIVIDUAZIONE DI AZIONI RISARCITORIE, RECUPERATORIE E REVOCATORIE	2
2)	RAPPORTI ED ESECUZIONI INDIVIDUALI PENDENTI ALLA DATA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE	3
3)	ATTIVO INVENTARIATO	3
4)	CREDITI PRESENTI E FUTURI	5
5)	CRITERI E MODALITA' DI LIQUIDAZIONE DEI BENI IMMOBILI, MOBILI REGISTRATI E DELLA EVENTUALE RISCOSSIONE DEI CREDITI	5
6)	PRESUMIBILI COSTI E TEMPI DELLA LIQUIDAZIONE.....	13
7)	CONCLUSIONI.....	14

1) INDIVIDUAZIONE DI AZIONI RISARCITORIE,
RECUPERATORIE E REVOCATORIE
OMISSIS

Firmato Da: ANDREOLI ILENIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 24ae5b9235237a6eb4c323f302c4ae - Firmato Da: GINALDI EMILIANO Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 23b628

Firmato Da: D'IGNAZIO NINETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d38b1efd7a4af9b9a0df6800355a14b

2) RAPPORTI ED ESECUZIONI INDIVIDUALI PENDENTI ALLA DATA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE

OMISSIS

3) ATTIVO INVENTARIATO

In data 29/04/2025, nei termini indicati dall'art. 272 c.2 CCII e dalla sentenza di apertura della liquidazione controllata, veniva completato l'inventario dei beni del debitore come da elencazione che segue.

3.1 Beni immobili

1. Diritti di piena proprietà di opificio industriale sito in Cellino Attanasio (TE), Via Provinciale Faiete n. 13 sulla SS81 Località Faiete snc, individuato al Catasto fabbricati dello stesso Comune al foglio 2, part.478, categoria D/1, rendita catastale 3.836,00, di circa 750 metri quadri e di area urbana individuata al foglio 2, part.479, categoria F/1, di circa 665 metri quadri;

2. Diritti pari a ½ della piena proprietà di area urbana sita in Cellino Attanasio (TE), Via Provinciale Faiete n. 13 sulla SS81 Località Faiete snc, individuata al Catasto fabbricati dello stesso Comune al foglio 2, part.477, categoria F/1, di circa 160 metri quadri;

Detti immobili sono pervenuti al sig. [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito notaio Teresa De Rosa del 3/6/2009 rep. n. 38088 raccolta n. 14156 trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Teramo il 04/06/2009 - Registro Particolare 5763 Registro Generale 9243. Sui beni risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: **i)** ipoteca volontaria di euro 340.000,00 iscritta in data 4/6/2009 RP 2121 – RG 9246 da Unicredit Banca di Roma Spa a seguito della concessione di mutuo ipotecario di originari euro 170.000,00; **ii)** ipoteca legale di euro 505.971,56 iscritta in data 28/3/2018 RP 525 – RG 4515 da Agenzia delle Entrate Riscossione a seguito dell'emissione di ruoli/avvisi di addebito esecutivi.

3. Diritti pari a 1/3 della nuda proprietà del fabbricato adibito a civile abitazione sito in Castellalto (TE), frazione di Castelnuovo Vomano, alla Via Salvo D'Acquisto n. 13 individuata al Catasto dei fabbricati dello stesso Comune al foglio 29, part.354, sub 1, categoria A/2, rendita catastale euro 557,77, di circa 171 metri quadri.

L'immobile costituisce la casa genitoriale, tenuto conto che i diritti di usufrutto pari al 100% appartengono alla madre del debitore, sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], mentre la nuda proprietà è ripartita equamente tra i tre figli [REDACTED], [REDACTED], e [REDACTED].

I diritti pari a 1/3 sono pervenuti al sig. [REDACTED] in forza di atto di donazione a rogito notaio Teresa De Rosa del 10/2/1997 rep. n. 1292 trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Teramo il 7/3/1997 - Registro Particolare 2001 Registro Generale 2706.

Sui diritti risulta iscritta in data 28/3/2018 ipoteca legale di euro 505.971,56 con formalità RP 525 – RG 4515 da Agenzia delle Entrate Riscossione a seguito dell'emissione di ruoli/avvisi di addebito esecutivi.

Il debitore ha indicato come ragionevole valore di liquidazione dei beni immobili l'importo complessivo di euro 85.000,00.

L'opificio industriale risulta locato alla società [REDACTED] in forza di contratto di locazione stipulato in data 1/12/2019 e registrato il 19/12/2019 presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo al n. 3978 serie 3T, della durata di anni dodici con decorrenza 1/12/2019 e sino al 30/11/2031. Il canone di locazione convenuto dalle parti ammonta a euro 6.000,00 annui da corrispondersi a mezzo quattro rate trimestrali scadenti il 28/2, 31/5, 31/8 e 30/11 di ciascun anno.

Nel ricorso ex art. 268 e ss. CCII il debitore ha previsto che i canoni di locazione mensili pari a euro 500,00 cadauno verranno acquisiti alla procedura al fine di consentire un miglior soddisfacimento dei creditori.

Le disposizioni del CCII che disciplinano la procedura di Liquidazione Giudiziale prevedono un'apposita disciplina circa i contratti di locazione all'art.185, mentre per la procedura di Liquidazione controllata del sovraindebitato è prevista una disposizione generica circa i contratti pendenti all'art. 270, comma 6, senza che ci sia un esplicito rimando alla norma disposta per la procedura maggiore, stabilendo che *"se un contratto è ancora ineseguito o non compiutamente eseguito nelle prestazioni principali da entrambe le parti al momento in cui è aperta la procedura di liquidazione controllata, l'esecuzione del contratto rimane sospesa fino a quando il liquidatore, sentito il debitore, dichiara di subentrare nel contratto in luogo del predetto debitore, assumendo, a decorrere dalla data del subentro, tutti i relativi obblighi, ovvero di sciogliersi dal medesimo salvo che, nei contratti ad effetti reali, sia già avvenuto il trasferimento del diritto. Il contraente può mettere in mora il liquidatore, facendogli assegnare dal giudice delegato un termine non superiore a sessanta giorni, decorso il quale il contratto si intende sciolto. In caso di prosecuzione del contratto, sono prededucibili soltanto i crediti maturati nel corso della procedura. In caso di scioglimento del contratto, il contraente ha diritto di far valere nel passivo della liquidazione controllata il credito conseguente al mancato adempimento, senza che gli sia dovuto risarcimento del danno."*

In merito alla congruità del canone convenuto si evidenzia che, con riferimento alla tipologia di immobile (*capannoni industriali*) e alla zona di ubicazione, i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) rilevano nel secondo semestre 2024 valori di locazione ricompresi tra un minimo di 0,8 euro e un massimo di 1,1 euro al metro quadrato. Nel caso di specie il canone di locazione convenuto appare leggermente inferiore al valore di riferimento minimo che ammonterebbe a circa euro 600,00 mensili.

Anche in conformità alla rassegnata sentenza di apertura della liquidazione controllata si ritiene necessario far stimare il patrimonio immobiliare inventariato ad un esperto stimatore che si propone **nella persona dell'Arch. Valentino DI PIETRO**, con studio in Roseto degli Abruzzi (TE), iscritto all'elenco dei CTU del Tribunale di Teramo, professionista dalla comprovata esperienza in materia di estimo. Ciò anche al fine di verificare i titoli di provenienza, la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente, la regolarità urbanistica e catastale nonché la congruità del canone di locazione convenuto con la società [REDACTED].

Nelle more i canoni di locazione verranno acquisiti alla procedura ed accantonati sul conto corrente n. 196700 vincolato agli ordini del Giudice Delegato, acceso presso Banco di Desio e della Brianza Spa – filiale di Teramo, via Savini.

3.2 Beni mobili registrati *OMISSIS*

4) CREDITI PRESENTI E FUTURI OMISSIS

* * * * *

OMISSIS

5) CRITERI E MODALITA' DI LIQUIDAZIONE DEI BENI IMMOBILI, MOBILI - REGISTRATI E DELLA EVENTUALE RISCOSSIONE DEI CREDITI

5.1 Beni immobili

Come già rilevato, si rende necessario in primo luogo nominare un esperto stimatore che provveda alla stima degli immobili e alla individuazione dei relativi lotti nell'ottica di una migliore e più celere liquidazione degli stessi.

A tal uopo si propone di interessare per la predetta attività l'**Arch. Valentino DI PIETRO** - con studio in Roseto degli Abruzzi (TE) - che rimetterà la relazione di stima nella quale evidenzierà eventuali criticità di natura formale e/o sostanziale circa la possibilità di vendita degli immobili e dei relativi diritti, determinerà i valori attribuibili ai medesimi in sede di vendita forzata e provvederà alla formazione di lotti in ragione delle prospettive di vendita, oltre che esprimere il proprio di parere di congruità sul canone di locazione dell'opificio industriale di cui al contratto in essere. Il compenso spettante al consulente nominato sarà liquidato in conformità alle tariffe previste dall'art. 13 del D.P.R. 27 luglio 1988, n. 352 e del DM 30/05/2002 – *“Adeguamento dei compensi spettanti ai periti, consulenti tecnici, interpreti e traduttori per le operazioni eseguite su disposizione dell'autorità giudiziaria in materia civile e penale”*.

All'esito della perizia di stima, è intendimento del Liquidatore procedere **alla liquidazione del compendio immobiliare inventariato mediante un'asta competitiva senza incanto con modalità telematica asincrona** (art. 24 DM 32/2015) **al prezzo base d'asta pari al valore di stima**.

Per quanto attiene l'individuazione del gestore delle vendite telematiche, il Liquidatore ritiene di poter programmare e di effettuare le vendite in conformità al dettato di cui all'art. 216 CCII a cui rimanda l'art. 275 co. 2 CCII, direttamente e tramite procedure competitive, avvalendosi **del soggetto specializzato**, individuato quale gestore delle vendite telematiche, **Aste Giudiziarie Inlinea Spa**, prevedendo almeno tre tentativi di vendita nell'arco di dodici mesi dal deposito della perizia stima, salvo nell'ipotesi in cui l'esperto rilevi l'esistenza di criticità/difformità da sanare, di cui:

- il primo entro centoventi giorni dal deposito della perizia;
- in ipotesi di prima asta deserta, il secondo tentativo, con riduzione del prezzo base della percentuale del 20%, entro novanta giorni dal precedente esperimento negativo;
- in ipotesi di seconda asta deserta, il terzo tentativo, con riduzione del prezzo base della percentuale del 20%, entro novanta giorni dall'ultimo esperimento negativo.

Dopo l'eventuale terzo esperimento andato deserto, il Liquidatore verrà a valutare di ribassare il prezzo base fino al limite della metà rispetto a quello dell'ultimo esperimento anche previo parere dell'esperto stimatore, fornendo debita informativa all'Ill.mo sig. G.D. in ordine alla relativa valutazione.

Il prezzo base d'asta dell'unico o dei diversi lotti sarà pari al valore indicato in perizia.

L'Offerta minima per la partecipazione, sarà pari al prezzo base d'asta.

Il rilancio minimo, in caso di gara, sarà fissato, in occasione dell'avviso di vendita e, in ogni caso, nel valore percentuale non inferiore al 2% del prezzo base dell'unico o di ciascun lotto.

SPECIFICANDO CHE

a) **Il versamento del saldo prezzo oltre ulteriori costi ed oneri per il trasferimento della proprietà** dovrà avvenire entro il termine indicato nell'offerta di vendita ed in ogni caso entro il termine perentorio di gg. 120 dall'aggiudicazione provvisoria.

b) **La cauzione, fissata nel 10% del valore a base dell'esperimento d'asta,** dovrà risultare versata (e le relative somme risultare accreditate sul conto corrente della procedura) **entro le ore 9:00 del giorno stabilito per la gara, affinché ne sia consentita la verifica, a pena di inammissibilità.**

c) **La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano** (anche in relazione a quanto previsto nel D.P.R. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita sarà a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non sarà 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; che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito dalla normativa, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985 e ss. m. & i., presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Tali formalità dovranno essere cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario, essendosi tenuto conto di tali spese in sede di determinazione del prezzo di vendita.

DETERMINANDO

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

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili esclusivamente con modalità telematica tramite la piattaforma www.astetelematiche.it

L'offerta potrà essere effettuata, oltre che personalmente da persona fisica o da persona giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei necessari poteri, anche a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile per persona da nominare ai sensi dell'art.583 cpc ovvero tramite terzo soggetto, sempre munito di procura speciale notarile rilasciata dall'offerente persona fisica o persona giuridica.

L'offerta d'acquisto sarà irrevocabile e dovrà contenere:

a) il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà produrre la certificazione di avvenuta richiesta all'Agenzia delle Entrate del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; **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)** l'indicazione del referente della procedura; **f)** la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; **g)** il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta; **h)** il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti di quanto indicato nel presente avviso); **i)** l'importo versato a titolo di cauzione; **l)** l'indicazione della data e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; **m)** l'indirizzo della casella di posta elettronica al quale trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste; **n)** l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto indicato nell'avviso dell'importo della **cauzione**, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- una marca da bollo da euro 16,00 apposta direttamente sull'offerta di acquisto che si genera all'atto dell'iscrizione (si precisa che il relativo mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma dovrà essere segnalato dal soggetto specializzato agli organi della procedura);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- se il **soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il **soggetto offerente è minorenne**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il **soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il **soggetto offerente è una società o persona giuridica**, copia del documento da cui risultino i poteri dell'offerente (a titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla presentazione, procura speciale notarile o verbale del C.d.A.);
- se l'**offerta è formulata da più persone**, copia della procura speciale notarile rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se il **soggetto offerente è un cittadino extracomunitario**, copia del permesso di soggiorno ovvero l'indicazione dell'esistenza della condizione di reciprocità o del Trattato Internazionale tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza che gli consente l'acquisto dell'immobile nel nostro Paese;
- se l'**offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI)**, copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;
- se l'offerta è presentata in forza di una **procura speciale notarile rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata**, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art. 583 c.p.c.).

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. Per quanto non espressamente indicato si applicheranno gli artt. 12 e ss. D.M. 32/2015.

Si precisa che se il Liquidatore, per il tramite del gestore delle vendite, non riceverà l'offerta telematica, in nessun caso potrà ammettere a partecipare chi ha versato la cauzione non avendo prova del rituale deposito dell'offerta di acquisto.

Versamento anticipato della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo base d'asta, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura, recante codice **IBAN IT94 T034 4015 3000 0000 0196 700**; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 9:00 del giorno stabilito per la gara, affinché ne sia consentita la verifica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente sopra indicato l'offerta sarà considerata inammissibile.

Aggiudicazione

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it nella data ed all'orario indicati nell'avviso di vendita. Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida**, l'**aggiudicazione** sarà senz'altro disposta in favore dell'unico offerente.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo; in tal caso si procederà a dare avvio alla gara selezionando l'offerta pervenuta per prima in ordine temporale). La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse. **La gara 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 minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi dieci minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori dieci minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il Liquidatore procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità): **1)** maggior importo del prezzo offerto; **2)** a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata; **3)** a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; **4)** a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Nell'ipotesi in cui un 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 presentato l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale. Si applica l'art. 583 co. II c.p.c.

L'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti non divenuti aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, senza necessità di autorizzazione del Giudice Delegato per la disposizione dei relativi bonifici di restituzione.

Termini di pagamento del prezzo

Il termine perentorio per il versamento del saldo prezzo e delle spese per gli oneri fiscali connessi al trasferimento della proprietà sarà di massimo 120 giorni dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà pertanto procedere, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza nel termine massimo sopra previsto (termine in ogni caso non soggetto a sospensione feriale), al versamento delle somme sopra specificate e quantificate dal Liquidatore con apposita comunicazione sul conto corrente della procedura.

Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato o del diverso minor termine indicato nell'offerta per il versamento delle somme sopra indicate, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione a titolo di penale, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., **entro il termine perentorio** richiamato dal precedente capoverso, l'aggiudicatario, consapevole della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire all'indirizzo pec telc132025@procedurepec.com le **informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 231/2007** attraverso la compilazione del modulo in uso presso il Tribunale di Teramo che gli verrà inviato a mezzo PEC/mail.

Qualora, per il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, l'offerente intenda avvalersi di mutuo ipotecario detta circostanza dovrà essere tempestivamente comunicata al Liquidatore al quale dovrà essere comunicato anche 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 co. III 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. Il Giudice Delegato con decreto motivato potrà sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi o potrà impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato ordinerà con provvedimento la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salvo quelle non cancellabili in funzione della tipologia della procedura.

Trasferimento di proprietà

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato.

Qualora non risultante agli atti, l'aggiudicatario a proprie cure e spese dovrà provvedere a dotare il fabbricato ai sensi delle vigenti leggi in materia dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) da allegare al decreto di trasferimento.

Saranno a carico dell'aggiudicatario le spese relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo cancellabile, ivi compresa la sentenza di apertura della liquidazione controllata.

Il Liquidatore, previa acquisizione delle somme necessarie per la registrazione e la trascrizione del decreto di trasferimento nonché per le cancellazioni delle formalità, tenuto conto che gli incombeni saranno previsti nel decreto di trasferimento firmato dal Giudice Delegato, è autorizzato a prelevare dal conto corrente della procedura le somme anticipate dall'aggiudicatario per l'espletamento dei suddetti adempimenti.

Pubblicità

Sono individuate le seguenti formalità pubblicitarie dell'avviso di vendita, unitamente alla relazione peritale e agli ulteriori allegati ritenuti utili, che saranno curate dal Liquidatore.

- Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 490 I co. c.p.c. e 631 bis c.p.c. almeno 45 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
- Pubblicazione sul sito istituzionale del Tribunale di Teramo www.tribunale-teramo.giustizia.it almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- Pubblicazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, nell'ambito della convenzione in essere anche quale fornitore di servizi telematici;
- Pubblicazione almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sui siti internet www.immobiliare.it, www.casa.it, www.idealista.it, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, con inserimento di link di collegamento ai siti internet di cui ai punti che precedono;

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

- Eventuali ulteriori forme di pubblicità in relazione alle peculiarità del bene.

RENDENDO NOTO

- che l'immobile viene trasferito libero dalle iscrizioni ipotecarie e dalle trascrizioni di pignoramenti e/o della sentenza di liquidazione controllata nonché dai sequestri suscettibili di cancellazione ad ordine del Giudice. Tali formalità saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, essendosi tenuto conto di tali spese in sede di determinazione del prezzo di vendita;
- che, se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà avviata, salvo espresso esonero, a cura del Liquidatore/custode giudiziario;
- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita e necessari per le cancellazioni e trascrizioni saranno a carico dell'aggiudicatario;
- che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, anche mediante link, sui siti internet richiamati nell'avviso di vendita;
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

INFORMANDO

a) che per le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo;

b) che la partecipazione alla vendita implica la lettura, conoscenza ed accettazione integrale delle relazioni peritali e dei relativi allegati; nonché l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'avviso di vendita.

Per tutto quanto non previsto si applicheranno le vigenti norme di legge

OMISSIS

Firmato Da: ANDREOLI ILENIA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 24ae5b9235237a6eb4c323f302c4ae - Firmato Da: GINALDI EMILIANO Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 23b628

5.2 Beni mobili registrati
OMISSIS



Firmato Da: D'IGNAZIO NINETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d38b1efd7a4af9b9a0df6800355a14b



5.3 Crediti futuri
OMISSIS



6) PRESUMIBILI COSTI E TEMPI DELLA LIQUIDAZIONE
OMISSIS



7) **CONCLUSIONI**

Alla luce di quanto esposto, il Liquidatore a norma dell'art. 272, comma 2, CCII

DEPOSITA

il presente Programma di Liquidazione,

CHIEDE

voglia la S.V. Ill.ma approvare il presente programma di liquidazione autorizzando i singoli atti sopra delineati per quindi autorizzare il Liquidatore:

– ad incaricare l'esperto stimatore nella persona dell'Arch. **Valentino DI PIETRO** per la redazione della perizia di stima dei beni immobili acquisiti all'Attivo della Liquidazione controllata;

– [REDACTED];

– a liquidare i beni immobili all'esito dell'invocata perizia di stima tramite **vendita telematica asincrona**, avvalendosi del soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea Spa nella qualità di gestore delle vendite telematiche, in conformità ai termini e modi di cui all'art. 216 CCII e secondo le specifiche modalità delineate in superiore narrativa;

– ad incamerare i canoni di locazione dell'opificio industriale di cui al contratto in essere stipulato con la società [REDACTED], nonché le rate riferite alla restituzione del prezzo di cessione della quota di partecipazione nella medesima società.

Si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento che si riterrà necessario o anche solo opportuno, con riserva di presentare integrazioni al presente programma di liquidazione in caso di sopravvenute esigenze.

Con perfetta osservanza.

Teramo, 21 maggio 2025

Il Liquidatore
(Dott. Emiliano Ginaldi)

Allegati

- 1) OMISSIS
- 2) OMISSIS