

# TRIBUNALE DI TERAMO

Concordato Preventivo omologato n. 1/2022 RCP

Giudice Delegato: Dott.ssa Ninetta D'Ignazio

Liquidatore Giudiziale: Dott. Valerio Lenzi

## AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

1° ESPERIMENTO (Lotto 1)

2° ESPERIMENTO (Lotti 5 - 6)

Il dott. Valerio Lenzi, Liquidatore Giudiziale nella procedura in epigrafe giusta Decreto di Omologa del Tribunale di Teramo del 05-13/09/2024,

### AVVISA

che tramite il portale internet del gestore della vendita <https://dasi.fallcoaste.it>, il giorno **04/06/2026 alle ore 15:00**, avrà inizio, con l'esame delle offerte telematiche, la procedura di

### VENDITA SENZA INCANTO

#### CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

**LOTTO N. 1 - FABBRICATO DA CIELO A TERRA COMPOSTO DA PIANI INTERRATO, TERRA, PRIMO E SECONDO, OLTRE A TETTOIE ED AREE ESTERNE DI PERTINENZA, SITO IN COMUNE DI CORROPOLI, VIALE ADRIATICO.**

Diritti pari all'intero della piena proprietà su fabbricato da cielo a terra composto da piani interrato (adibito a magazzino), terra (adibito ad area produttiva/magazzino/punto vendita/negozio/esposizione), primo (adibito a magazzino, laboratorio ed esposizione) e secondo (adibito a magazzino), oltre a tettoie (in parte chiuse) ed aree esterne di pertinenza, il tutto in comune di Corropoli, Viale Adriatico.

#### Superficie commerciale:

- opificio al piano terra (sub. 6): mq 2.380 circa;
- magazzino al piano S1 (sub. 5): mq 130 x 0,30 = mq 39 circa;
- magazzino al piano terra (sub. 5): mq 1.740 circa;
- tettoie al piano terra (sub. 5): mq 410 x 0,05 = mq 20,50 circa;
- magazzino al piano secondo (sub. 5): mq 735 x 0,40 = mq 294 circa;
- negozio al piano terra (sub. 3): mq 130 circa;
- esposizione/laboratorio al piano primo (sub. 3): mq 740 circa;

Dati catastali: le unità immobiliari sono identificate al Catasto Fabbricati del comune di Corropoli (Te), con i seguenti dati:

Catasto	Ubicazione	F.	Part.	Sub.	Class.	Cl.	Cons.	Rendita
F	C.da Vibrata, Piano T-1	19	89	3	D/8	-	-	7.254,00
F	V.le Adriatico, Piani S1-T - 2	19	89	5	D/8	-	-	13.494,20
F	V.le Adriatico, Piano T	19	89	6	D/1	-	-	15.040,60

L'area di pertinenza del fabbricato di cui alla particella 89, ha una superficie catastale, tra coperta e scoperta, di mq 12.160.

Inquadramento Territoriale e sintetiche caratteristiche degli immobili: gli immobili sono ubicati nei pressi del viale Adriatico, nel Comune di Corropoli (Te). Il collegamento tra i vari piani è garantito da scale interne/impianti montacarichi. Il fabbricato è realizzato, essenzialmente, con struttura portante in c.a./prefabbricata, solai interpiano in laterocemento, coperture in laterocemento/prefabbricata/in metallo. Su parte delle coperture sono presenti lastre in cemento amianto (eternit). Le finiture degli immobili rispecchiano, essenzialmente, la vetustà della costruzione, pavimentazioni in battuto di cls nella parte produttiva/magazzino, in legno/laminato nella parte espositiva/laboratorio, monocottura nel magazzino al piano sottotetto, infissi esterni in metallo. L'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte del tipo industriale. L'area esterna, recintata, presenta pavimentazioni in conglomerato bituminoso e terreno vegetale.

Situazione edilizio-urbanistica: dall'elaborato rimesso dal tecnico della procedura, per la realizzazione dei fabbricati di cui al presente lotto, risulta quanto segue:

- concessione edilizia n° 10 del 22/04/1977, prat. n° 918/76, per costruzione di palazzina per esposizione, uffici ed appartamento custode;
- concessione edilizia n° 1 del 22/04/1977, prat. n° 3067/76, per costruzione stabili industriali-variante di un capannone ed ampliamento;
- concessione edilizia n° 21 del 22/04/1977, prat. n° 1143/77, per costruzione stabilimento industriale (progetto variante);
- concessione edilizia n° 48 del 20/09/1978, per costruzione di un recinto;
- concessione edilizia n° 68 del 27/12/1978, per costruzione di capannone industriale – variante in corso d'opera;
- concessione edilizia n° 53 dell'8/07/1980, per costruzione di tettoia annessa al laboratorio artigiano per la lavorazione del ferro;
- concessione edilizia n° 36 del 14/10/1982, per variante con riduzione di volume e superficie coperta - conc. edil. N° 10 del 22/04/1977 (presente comunicazione della ditta richiedente che le opere non saranno realizzate);
- autorizzazione di agibilità del 24/10/1984, prat. 3164/84;
- concessione edilizia n° 23 del 13/03/1984, per costruzione di un fabbricato commerciale – variante in sostituzione della concessione edilizia n° 36 del 14/10/1982;
- concessione edilizia n° 87 del 6/11/1984, per costruzione di un fabbricato commerciale – variante per la costruzione di un cantinato- precedente concessione n° 23 del 13/03/1984;
- concessione edilizia n° 34 del 30/06/1986, per costruzione di un fabbricato commerciale – variante ai lavori autorizzati con precedenti concessioni edilizie n° 36 del 14/10/1982 – n° 23 del 13/03/1984 e n° 87 del 6/11/1984;
- autorizzazione di agibilità del 29/04/1987, prat. 4598/86;
- concessione edilizia n° 28 del 6/05/1994, per costruzione magazzino casalinghi ed articoli metallici;
- D.I.A. del 27/06/2003, prot. n° 4181, per realizzazione opere interne; - S.C.I.A. del 2/11/2011, prot. n° 11747, per ristrutturazione e realizzazione opere interne;

- S.C.I.A. del 19/09/2012, prot. n° 8885, per installazione impianto fotovoltaico;
- S.C.I.A. del 26/09/2014, prot. n° 9626, per cambio destinazione d'uso senza opere da locale ufficio e hall a laboratorio e locale commerciale.

Si rappresenta che l'ufficio tecnico comunale ha comunicato con nota del 12/03/2026, prot. 2940, che agli atti dell'Ente non risultano presenti:

- riferite alla società \*\*\*\*\*:
  - D.I.A. n° 41/2002, D.I.A. n° 30/2003, concessione edilizia n° 18/2000, concessione edilizia n° 64/2002, concessione edilizia n° 10/2002, S.C.I.A. n° 56/11, S.C.I.A. n° 50/14,
- riferite ai sigg.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*:
  - concessione edilizia n° 23/1984, concessione edilizia n° 87/1984, concessione edilizia n° 34/1986, concessione edilizia n° 22/1984, concessione edilizia n° 86/1984, concessione edilizia n° 16/1986.

Tutte le indicazioni di natura descrittiva, edilizia, urbanistica e catastale, inerenti il presente lotto, sono estratte dal documento elaborato dal tecnico della procedura denominato "Verifica di congruità beni immobili - integrazione all'elaborato peritale del 25/03/2023 limitatamente agli immobili in comune di Corropoli, Viale Adriatico (C.F. foglio 19, particella 89, subb. 3 - 5 - 6)" del 16/03/2026, costituente parte integrante del presente avviso ed al quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, senza alcuna garanzia per evizione.

Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura e sarà liberato a cura e spese dalla procedura, salvo dispensa, prima della consegna all'aggiudicatario.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 1.190.000,00 (Euro unmilionecentonovantamila/00).**

**OFFERTA MINIMA: non prevista per il presente lotto.**

**CAUZIONE: almeno il 10% del prezzo offerto.**

**IN CASO DI GARA: eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: € 5.000,00.**

**REGIME FISCALE DEL TRASFERIMENTO: soggetto ad iva, se dovuta.**

**Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere maggiorato della commissione al commissionario come indicato nel paragrafo "[B] DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI"**

\*\*\*\*\*

**LOTTO N. 5 - TERRENO SITO IN CORROPOLI (TE) ALLA VIA SILONE.**

Diritti pari all'intero della piena proprietà su appezzamento di terreno.

Superficie catastale: superficie complessiva mq 1.260 circa.

Dati Catastali: l'unità immobiliare è identificata nel C.T. del Comune di Corropoli al Foglio 19 particella 317, qualità seminativo arborato, classe 1, R.D. € 12,69, R.A. € 8,13.

Inquadramento Territoriale: l'appezzamento di terreno, con conformazione pianeggiante attualmente incolto, risulta ubicato nel Comune di Corropoli all'interno della Zona Industriale/Artigianale, ben servito dalla viabilità urbana perché posto nelle vicinanze della S.S. 259 nonché dell'autostrada A/14, uscita Val Vibrata.

Destinazione Urbanistica: con delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 19/06/2025, esecutiva nei termini di legge, il Comune di Corropoli ha adottato la variante generale al P.R.E. vigente. Dal CDU acquisito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corropoli in data 04/08/2025 risulta quanto segue:

- Destinazione Urbanistica in base al P.R.E. Vigente: in parte in zona B3 tessuto estensivo art. 37 ed in parte in zona G2 verde pubblico art. 79.
- Dest. Urbanistica in base al P.R.E. adottato: in parte in zona B3 tessuto estensivo art. 47 ed in parte in zona G2 verde pubblico art. 89.

La società debitrice, con nota acquisita al protocollo dell'Ente n. 9631 E (CLA: 6.1) del 13/08/2025 ha presentato nei termini di legge "Osservazione alla variante del P.R.G. adottata nella seduta Consiliare n. 14 del 19/06/2025", visionabile presso lo studio del Liquidatore Giudiziale.

Tutte le indicazioni di natura descrittiva, edilizia, urbanistica e catastale inerenti il presente lotto, sono desunte dal documento elaborato dal tecnico della procedura, denominato "*Verifica di congruità beni immobili*" del 25/03/2023 e dal certificato di destinazione urbanistica acquisito presso l'Ente Comunale in data 04/08/2025 che aggiorna, quanto alla destinazione urbanistica, i contenuti dell'elaborato del 25/03/2023; si richiamano espressamente i predetti documenti, costituenti parte integrante del presente avviso, ai quali si fa rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, senza alcuna garanzia per evizione.

Stato di occupazione: l'immobile risulta libero.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 65.000,00 (Euro sessantacinquemila/00)**

**OFFERTA MINIMA: € 48.750,00**

**CAUZIONE: almeno il 10% del prezzo offerto**

**IN CASO DI GARA: eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: € 1.000,00**

**REGIME FISCALE DEL TRASFERIMENTO: soggetto ad iva con aliquota al 22%, oltre imposta di registro, ipotecaria e catastale di legge.**

**Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere maggiorato della commissione al commissionario come indicato nel paragrafo "[B] DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI"**

\*\*\*\*\*

**LOTTO N. 6 - LOCALE COMMERCIALE CON CORTE ESTERNA, LASTRICO SOLARE E LOCALE MAGAZZINO, SITO NEL COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO, VIA D. COLLINA N. 2.**

Diritti pari all'intero della **piena proprietà** su porzione di fabbricato attualmente adibito ad attività commerciale (negoziato), con annessa corte esterna, lastrico solare e locali magazzino.

Superficie commerciale:

- locale al piano terra (sub. 2): mq 560 circa;
- portico (sub. 2): mq 3,50 circa;
- magazzino (sub. 5): mq 10,50 circa;
- lastrico (sub. 5): mq 49 circa

Dati catastali: le unità immobiliari sono identificate al Catasto Fabbricati del comune di Porto San Giorgio (Fm), con i seguenti dati:

Cat.	Ubicazione	F.	Part.	Sub.	Class.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Via D. Collina n° 2, Piano T	8	633	2	D/8	-	-	6.507,36
F	Via D. Collina n° 2, Piano 1	8	633	5	C/2	01	84 mq	134,49

L'area di pertinenza del fabbricato di cui alla particella 633 ha una superficie catastale, tra coperta e scoperta, di mq 1.702 (comune anche ad altre unità immobiliari).

Inquadramento Territoriale e sintetiche caratteristiche degli immobili: gli immobili sono ubicati a poche decine di metri dalla S.S. n° 16 Adriatica, a ridosso del centro di Porto San Giorgio (FM). I beni, realizzati con struttura portante in c.a., sono composti da un ampio locale attualmente adibito ad attività commerciale (con servizi) con annesso locale deposito e portico al piano terra e da un lastrico solare con porzione di locale allo stato grezzo/semigrezzo al piano primo (accessibile mediante rampa esterna). E' annessa un'area esterna scoperta a parcheggio pavimentata con conglomerato bituminoso. Le finiture sono di ordinaria qualità: pavimentazione ceramica (in alcuni punti deteriorata), impianto di illuminazione con plafoniere ad incasso (controsoffitto). Il lastrico solare presenta camminamenti e piazzole pavimentate con aiuole ed è nel più completo stato di abbandono. Al piano primo è presente una porzione di locale allo stato grezzo/semigrezzo ad uso magazzino.

Situazione edilizio-urbanistica: dall'elaborato rimesso dal tecnico della procedura risultano i seguenti titoli:

- licenza di costruzione n° 2104, prot. n° 7333 del 29/07/1971;
- nulla osta n° 137 del 26/10/1977;
- nulla osta per esecuzione di lavori edili, prot. n° 306, pratica n° 8365 del 14/12/1977;
- concessione n° 3975 del 7/05/1998;
- concessione n° 4268 del 12/07/2000.

Tutte le indicazioni di natura descrittiva, edilizia, urbanistica e catastale inerenti il presente lotto sono estratte dal documento elaborato dal tecnico della procedura, denominato "*Verifica di congruità beni immobili - integrazione all'elaborato del 25/03/2023*" del 09/10/2025, costituente parte integrante del presente avviso ed al quale si fa rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, senza alcuna garanzia per evizione.

Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato da beni di terzi e sarà liberato a cura e spese dalla procedura, salvo dispensa, prima della consegna all'aggiudicatario.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 640.000,00 (Euro seicentoquarantamila/00).**

**OFFERTA MINIMA: € 480.000,00**

**CAUZIONE: almeno il 10% del prezzo offerto.**

**IN CASO DI GARA: eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: € 5.000,00.**

**Trasferimento soggetto ad iva, se dovuta.**

**Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere maggiorato della commissione al commissionario come indicato nel paragrafo “[B] DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI”**

## **D E T E R M I N A**

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

### **[A] DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA**

#### **1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:**

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro il giorno precedente a quello fissato dal Liquidatore Giudiziale 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, 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

**2. CONTENUTO DELL'OFFERTA:**

L'offerta deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

- a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i

corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

- b. quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- c. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura concorsuale del Tribunale di Teramo;
- d. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso;
- e. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale); 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 similare) 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 e separata dichiarazione di aver preso completa visione del presente avviso di vendita e:**
  - **quanto al lotto 1:** del documento elaborato dal tecnico della procedura, denominato *"Verifica di congruità beni immobili - integrazione all'elaborato peritale del 25/03/2023 limitatamente agli immobili in comune di Corropoli, Viale Adriatico (C.F. foglio 19, particella 89, subb. 3 – 5 – 6)"* del 16/03/2026;
  - **quanto al lotto 5:** del documento elaborato dal tecnico della procedura, denominato *"Verifica di congruità beni immobili"* del 25/03/2023, oltre al CDU del Comune di Corropoli del 04/08/2025 che aggiorna, quanto alla destinazione urbanistica, i contenuti dell'elaborato del 25/03/2023;
  - **quanto al lotto 6:** del documento elaborato dal tecnico della procedura, denominato *"Verifica di congruità beni immobili - integrazione all'elaborato del 25/03/2023"* del 09/10/2025;
- g. gli indirizzi previsti agli artt. 4 o 5 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

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

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

- contabile di avvenuta disposizione del bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale.
- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale aggiornata della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- dichiarazione di aver preso completa visione del presente avviso di vendita e:
  - quanto al lotto 1: del documento elaborato dal tecnico della procedura, denominato *"Verifica di congruità beni immobili - integrazione all'elaborato peritale del 25/03/2023 limitatamente agli immobili in comune di Corropoli, Viale Adriatico (C.F. foglio 19, particella 89, subb. 3 – 5 – 6)"* del 16/03/202;
  - quanto al lotto 5: del documento elaborato dal tecnico della procedura, denominato *"Verifica di congruità beni immobili"* del 25/03/2023, oltre al CDU del Comune di Corropoli del 04/08/2025 che aggiorna, quanto alla destinazione urbanistica, i contenuti dell'elaborato del 25/03/2023;
  - quanto al lotto 6: del documento elaborato dal tecnico della procedura, denominato *"Verifica di congruità beni immobili - integrazione all'elaborato del 25/03/2023"* del 09/10/2025;

#### **4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE.**

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a RIM Srl, IBAN: IT 18 X 07086 76950 000000017288 con causale "Asta"; la cauzione dovrà essere versata tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del termine ultimo per la presentazione delle offerte affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito ed essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto.

#### **5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA.**

L'offerta presentata nella presente vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

## **6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA.**

Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, il giorno e l'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

## **7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO.**

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

## **8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE.**

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Liquidatore Giudiziale 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.

## **[B] DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI.**

1. salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico secondo le modalità che verranno comunicate dal Liquidatore Giudiziale entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale). Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato per il versamento dell'intero importo dovuto comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente confisca 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;

3. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal Liquidatore Giudiziale successivamente all'aggiudicazione. Il Liquidatore Giudiziale, 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.

4. l'aggiudicatario sarà inoltre tenuto a versare a favore del Commissionario Dasi Srl una commissione variabile a seconda del prezzo di aggiudicazione come indicato nella seguente tabella:

<b>BENI IMMOBILI</b>	
<b>Scaglione</b>	<b>Compenso Dasi Srl (oltre oneri di legge)</b>
Fino ad € 150.000,00	3,0% con un minimo di € 600,00
Da € 150.000,01 a € 300.000	2,5%
Da € 300.000,01 a € 700.000	2,0%

Oltre € 700.000,01	1,5%
La commissione a carico dell'aggiudicatario verrà calcolata frazionando il valore di aggiudicazione secondo gli scaglioni sotto indicati e su ciascuna frazione si calcherà la relativa percentuale. Il compenso del commissionario sarà dato dalla somma degli importi calcolati per singolo scaglione. Le commissioni spettanti alla Dasi srl andranno saldate entro il termine di 30 giorni dall'aggiudicazione a mezzo bonifico bancario sul c/c intestato a Dasi srl che verrà comunicato all'aggiudicatario assieme al conteggio.	

### **[C] DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE**

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

- a. pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti l'avviso di vendita, le perizie, il Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Corropoli del 04/08/2025, le planimetrie (ove estratte dal catasto) e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima della data iniziale fissata per l'esperimento della vendita;
- b. inserimento dell'avviso di vendita, delle perizie, del Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Corropoli del 04/08/2025, delle planimetrie (ove estratte dal catasto) e congrua documentazione fotografica, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per l'esperimento della vendita 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. inserimento dell'avviso di vendita, delle perizie, del Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Corropoli del 04/08/2025, delle planimetrie (ove estratte dal catasto) e congrua documentazione fotografica, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per l'esperimento della vendita su [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), <https://dasi.fallcoaste.it>, portali Dasi Srl tramite newsletter e social media;
- d. pubblicazione almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per per l'esperimento della vendita - tramite la società Comunic'Arte nell'ambito della convenzione in essere con il Tribunale di Teramo - sul sito <https://fallimentieaste.it>, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione degli immobili posti in vendita, il valore d'asta con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita;

### **RENDE NOTO**

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

- a. che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di

- b. 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 gli immobili vengono trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate a cura della procedura e spese dell'aggiudicatario;
- e. che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Liquidatore Giudiziale procederà alla liberazione degli immobili ove essi siano occupati dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura;
- f. che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- g. che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura concordataria, possono essere fornite dal Liquidatore Giudiziale a chiunque vi abbia interesse.

#### **AVVERTE**

che, avvenuta l'aggiudicazione, il Liquidatore Giudiziale inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione dei beni, salvo esenzione da parte dei legittimati.

#### **INFORMA**

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Liquidatore Giudiziale **Dott. Valerio Lenzi**, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito dell'offerta dal Gestore incaricato della vendita, **Dasi Srl**, ai recapiti di seguito indicati, attivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle 13.00 e dalle ore 14.00 alle 18.00:

- Liquidatore Giudiziale: **Dott. Valerio Lenzi**, Corso Cerulli n. 59, Palazzo Savini, 64100 Teramo (TE) e-mail: lenzi@reportservizi.it, Tel. 0861-246966.
- Commissionario della procedura: società **Dasi Srl** in Teramo alla Via Giovanni Fuschi snc - Zona Industriale San Nicolò a Tordino, Tel 0861/232239, e-mail info@dasiprocedure.it.

I suddetti soggetti, provvederanno, tra l'altro:

- a fornire ogni utile informazione ad eventuali acquirenti sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria;
- ad organizzare le visite agli immobili da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi.

Teramo, 27/03/2026

Il Liquidatore Giudiziale

**Dott. Valerio Lenzi**

