



TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO

FALLIMENTO N. 1/2020 RGF

Giudice Delegato Dott. Flavio Conciatori

Curatore Dott. Massimo Mancinelli

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

Visto il provvedimento del Giudice Delegato del 30 ottobre 2023 ai sensi degli artt. 41 comma 4, e 104 comma 9 L.F., il Curatore, Dott. Massimo Mancinelli, esaminati gli elaborati peritali rimessi dai tecnici stimatori relativi all'aggiornamento del 16.03.2026, ritenuto che non vi sono condizioni ostative e alla vendita degli immobili periziati;

**AVVISATO**

che tramite il portale internet del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea Spa ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)) il giorno **01 luglio 2026 alle ore 15,00** avrà inizio, con l'esame delle offerte telematiche, la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA DEI SEGUENTI BENI IMMOBILI RELATIVI ALLA PALAZZINA "G" con area pertinenziale

**LOTTO 9:**

In base agli elaborati grafici di previsione il presente immobile è identificato come **Lotto n.9** dell'intero complesso, è costituito da:

**Fabbricato da cielo a terra composto da un piano seminterrato e due piani fuori terra con area pertinenziale della superficie di 11.860,00 mq fra coperto e scoperto.**

ubicato a Martinsicuro (TE) - Via Roma n. 391

Unità immobiliare è composta al piano seminterrato da un locale ad uso ambulatorio medico con disimpegno e un bagno, due vani ad uso centrale termica; due ampi garage, due locali ripostiglio ed un magazzino;

al piano terra rialzato il fabbricato è composto da: un locale ad uso portineria, tre locali ad uso spogliatoio, bagni, un locale doccia, un ampio locale ad uso refettorio, due porticati sul lato ovest e due ballatoi sul lato est;

al piano primo il fabbricato è composto da: un ingresso, tre locali ad uso ufficio, una sala riunioni, quattro stanze uso studio, tre ripostigli e tre bagni, un terrazzo sul lato ovest e un balcone sul lato est.

Oltre all'area pertinenziale della superficie complessiva di mq 11.860,00 tra coperto e scoperto con accesso diretto dalla Via Roma.

Si precisa che recentemente il fabbricato ha subito un incendio al piano primo con danni anche ad alcune porzioni dei piani sottostanti, come da documentazione fotografica "Allegato G1 post incendio".

In particolare, il fabbricato **palazzina “G”** si compone di un piano seminterrato, un piano terra rialzato ed un piano primo; con un’area pertinenziale fra coperto e scoperto di circa mq 2.595,00. La struttura portante è composta da pilastri in c.a. in opera e solai in laterocemento, le tamponature sono in laterizio, mentre le pareti esterne sono rivestite in parte con mattoni a vista e in parte con intonaco. Le scale esterne ed interne per l’accesso alle unità sono rivestite in marmo travertino.

La copertura è a tetto piano e non praticabile sormontata da massetto in cls.

Gli ambienti del piano terra e piano primo sono dotati di impianto di idro-termico con termosifoni in ghisa e sono presenti anche dei convettori per il condizionamento dell’aria.

Per quanto riguarda le finiture delle scale esterne ed interne sono in lastre di travertino.

Il piano seminterrato ha un’altezza pari a circa mt. 2,95 (catastale 2,40) ed è composto da:

- Garage e i locali ripostiglio sono accessibili da una rampa carrabile posta ad est del fabbricato
- Ambulatorio medico con servizi è posto al nord-est del fabbricato con accesso mediante una scala esterna indipendente
- Centrali termiche accessibile da due ingressi posti ad est del fabbricato
- Il locale magazzino è posto a sud del fabbricato ed è accessibile mediante una scala esterna posta a sud-ovest del fabbricato, da una porta che consente il collegamento con il locale ripostiglio e da una scala interna che consente il collegamento con il refettorio posto al piano terra.

Il piano Terra ha un’altezza pari mt. 3,00 ed è composto da:

- Portineria con annesso ripostiglio e w.c. sono posti a nord del fabbricato, accessibile mediante tre ingressi indipendenti posti ad ovest, più precisamente in corrispondenza del ballatoio d’ingresso e da un ingresso posto sul vano scala interno.
- I locali spogliatoio, docce e w.c. sono divisi in due porzioni distinte con ingressi serviti da una scala posta ad est del fabbricato.
- Il locale refettorio è posto a sud del fabbricato ed è accessibile da due ingressi, posti uno ad est e uno ad ovest, inoltre è presente un collegamento, mediante una scala interna, con il locale magazzino posto al piano seminterrato.

Il piano Primo ha un’altezza pari mt. 3,00 si collocano i seguenti locali:

- Un ingresso – sala d’attesa che gestisce gli ingressi ai locali ufficio, sala riunioni, ripostiglio e w.c. posti al nord del fabbricato e con lo studio posto sud-ovest che distribuisce gli ingressi a 4 locali studio e ai servizi igienici.

Al piano terra la pavimentazione è in linoleum per i locali spogliatoio e portineria, in ceramica per la zona refettorio e bagni/docce; gli infissi sono in alluminio con vetri semplici. Le stanze uso studio a sud sono pavimentate con moquette e sono tramezzate con pannelli in alluminio e vetro, mentre gli uffici a nord hanno il pavimento in parquet e porte tamburate

Ai fini catastali i beni di cui al presente lotto fanno parte di un unico complesso distinto al: catasto fabbricati Foglio 17 P.lla 78 Sub 1-2-3, pertanto da frazionarsi prima dell’emissione del decreto di trasferimento post asta/vendita in base all’*“elaborato grafico suddivisione in lotti”* (**Lotto n. 9 – Palazzina “G” e area**

**pertinenziale di mq. 11.860,00).**

**PREZZO BASE D'ASTA: euro 1.400.000,00 (unmilionequattrocentomila/00)**

**Rilancio minimo Euro 20.000,00 (ventimila/00)**

**CAUZIONE 10% PREZZO BASE D'ASTA = € 140.000,00 (centoquarantamila/00)**

### **STATO CONSERVATIVO**

Da sopralluoghi effettuati in marzo 2026 l'immobile oggetto di valutazione risultava in stato di abbandono..

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il complesso immobiliare sorge su un terreno di superficie complessiva catastale pari a circa 60.990 mq, lungo il tracciato della strada urbana principale Via Roma, al civico 391, in prossimità del centro urbano del comune di Martinsicuro e nelle immediate vicinanze di attività florovivaistiche, nuclei abitati sparsi e altre attività produttive-artigianali/industriali.

La destinazione urbanistica dell'intero complesso, identificato con il lotto n°1, ricade nell'attuale PRG vigente del Comune di Martinsicuro in Zona industriale, artigianale e commerciale di completamento (Art. 33 N.T.A.).

Sull'area insiste il vincolo paesaggistico (Dlgs 42/2004).

Inoltre è in fase di perfezionamento un accordo di programma tra il Comune di Martinsicuro e la Curatela Fallimentare in merito al cambio di destinazione urbanistica/lottizzazione sull'intero compendio immobiliare. Dalla Proposta di variante urbanistica in accordo di programma, depositata presso il Comune di Martinsicuro l'intera area di mq. 11.860,00 oggetto del presente avviso risulta essere stralciata e pertanto non vincolante ai fini del nuovo programma, ma sottoposta al vigente strumento urbanistico, fatto accezione per una minima parte relativa alla viabilità.

### **TITOLI EDILIZI**

Per quanto è stato possibile accertare presso gli archivi del Comune di Martinsicuro la palazzina "G" di che trattasi unitamente ad altre porzioni risulta essere stata realizzata secondo i seguenti titoli edilizi:

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

- Concessione edilizia n°152 del 02/09/1974;
- Concessione edilizia in variante n°759 del 25/10/1979.

Salvo altri e/o varianti non reperiti presso i predetti archivi Comunali.

### **PARTI COMUNI**

L'immobile è inserito in un contesto di un complesso immobiliare con necessità di frazionamento dell'area pertinenziale palazzina "G", pertanto con aree comuni fra aree coperte e scoperte come da elaborato grafico "*particolare area pertinenziale fabbricati E-F e G*"

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

Allo stato attuale la porzione immobiliare è libera e nella piena disponibilità dell'aggiudicatario dopo la emissione del decreto di trasferimento.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

Per le caratteristiche tecniche di tutti gli immobili, le eventuali difformità, le formalità gravanti, oneri e obblighi sulle varie parti comuni e quant'altro, si fa riferimento alla Consulenza Tecnica dei Tecnici estimatori Ing. Andrea D'Ambrosio, Arch. Raffaele Di Pancrazio e Geom. Osvaldo Reginelli, con data di aggiornamento 16.03.2026, il cui intero contenuto è parte integrante del presente bando.

## **STATO AMBIENTALE E LIMITAZIONI D'USO**

La palazzina oggetto di vendita ricade nel perimetro del sito classificato come area soggetta a bonifica ai sensi del D.Lgs. 152/2006, Parte IV, Titolo V.

**Interventi sul suolo** Il lotto sarà oggetto di bonifica del suolo mediante rimozione dei terreni superficiali che superano le Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) previste dall'Allegato 5, Parte IV, Titolo V del D.Lgs. 152/2006, e successiva reintegrazione con terreno vergine certificato. Una volta completati gli interventi e ottenuta la validazione dall'Autorità competente, il lotto sarà formalmente escluso dal perimetro del sito di bonifica, con cessazione dei relativi vincoli ambientali sul suolo ai sensi dell'art. 242 del medesimo decreto. Nelle more, potranno essere in corso attività di bonifica della falda acquifera nelle aree limitrofe (esterne al sito) per superamento dei limiti relativi a parametri metallici.

**Falda – Acque sotterranee** Completata la bonifica del suolo, permarrà una contaminazione residua delle acque sotterranee per i parametri boro, ferro, manganese e solfati, con superamento delle CSC di cui alla Tabella 2, Allegato 5, Parte IV del D.Lgs. 152/2006. Tali superamenti non determinano rischio sanitario per i fruitori nelle condizioni di utilizzo ordinario dell'area. Le eventuali attività di bonifica della falda saranno condotte presso aree esterne al lotto tramite impianto di pompaggio e trattamento (Pump & Treat).

**Limitazioni d'uso** Per la realizzazione di pozzi destinati all'emungimento di acque sotterranee ad uso potabile, irriguo o assimilato, potrà essere negata e/o limitata l'autorizzazione all'emungimento da parte degli Enti competenti.

**Rischio sanitario** Le valutazioni del rischio sanitario condotte ai sensi dell'Allegato 1, Parte IV, Titolo V del D.Lgs. 152/2006 non evidenziano rischi per i fruitori dell'area nelle condizioni di utilizzo

previste e nel rispetto delle prescrizioni vigenti, in considerazione della natura e dei livelli dei superamenti rilevati.

**Pertanto necessita che in sede di pubblicità del Lotto in vendita l'interessato e/o eventuale acquirente dovrà dichiarare, ai sensi e per gli effetti di legge, di essere a conoscenza dello stato ambientale del lotto e si obbliga a rispettare tutte le prescrizioni e limitazioni d'uso vigenti e future, nonché a consentire l'accesso alle aree per lo svolgimento delle attività di monitoraggio e manutenzione degli eventuali impianti di bonifica presenti (servitù tecniche ex art. 245 D.Lgs. 152/2006).**

La documentazione tecnica sarà disponibile presso gli organi della curatela.

In particolare, solo una porzione dell'area ubicata sull'angolo nord-est dovrà essere sottoposta alla bonifica superficiale del terreno mediante asportazione e deposito del materiale di risulta, tale adempimento sarà a cura e spese della curatela entro un periodo non inferiore a mesi 6 dall'aggiudicazione della vendita.

#### **SITUAZIONE CATASTALE**

Le porzioni immobiliari risultano riportate nelle schede di accatastamento nell'effettiva consistenza "disposizione dei locali" ma facenti parte dell'intero complesso edilizio, fatto salve alcune piccole difformità tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione grafica planimetrica esistente.

Vi è corrispondenza con quanto presente nella nota di trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento, poiché le porzioni immobiliari di cui al presente lotto fanno parte dell'intera unità immobiliare foglio 17 p.lla 78 sub 1, 2 e 3.

Ai fini catastali i beni di cui ai singoli lotti fanno parte di un unico complesso distinto al: catasto fabbricati Foglio 17 P.lla 78 Sub 1-2-3, pertanto da frazionarsi prima dell'emissione del decreto di trasferimento post asta/vendita in base all'"elaborato grafico suddivisione in lotti"

#### **DISCIPLINA VENDITA CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA**

##### **1) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro le **ore 13,00** del giorno precedente a quello fissato dal Curatore per il loro esame alle condizioni stabilite nel "Regolamento tecnico per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche" ([www.astetelematiche.it/contenuti/partecipazione](http://www.astetelematiche.it/contenuti/partecipazione) );
- ai sensi dell'art.571 c.p.c. si stabilisce che ammessi a presentare le offerte telematiche (tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore) sono esclusivamente l'offerente (o uno degli offerenti o il legale rappresentante della società offerente) oppure il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma, onerati (salvo esenzione)

del pagamento del bollo in via telematica. Ne consegue che il presentatore dovrà necessariamente identificarsi e coincidere con l'offerente, **a pena di inammissibilità della offerta.**

- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che 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 identificati 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-2 code 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) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'art. 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 di 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 fallimentare del Tribunale di Teramo;

l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo offerta minima; 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 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 devi anti dal calcolo di posizionamento dei caratteri - tenuto conto che ogni banca restituisce un codice di riferimento interno composto diversamente - è possibile inserire solo tutti i numeri da cui è composto il TRN;

- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei luoghi, a pena di inefficacia dell'offerta;
- e) gli indirizzi previsti agli artt. 4 o 5, D.M. n°32/2015 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

### **3) DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, andranno allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, pure per immagine, privi di elementi attivi, **a pena di inefficacia dell'offerta:**

- contabile di avvenuta disposizione del bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo o abbinamento con l'offerta decritta), 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 della relazione di stima e dei luoghi.

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

Esclusivamente con bonifico da effettuarsi sul conto corrente intestato a **Tribunale di Teramo fallimento n. 1/2020 RGF** acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Castiglione Messer Raimondo e Pianella - filiale di Tortoreto Lido (Te) IBAN: **IT37 U084 7377 0700 0000 0141 063** con causale “**Asta Lotto n. 9** “ cauzione dovrà essere versata almeno 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 al 10% del PREZZO BASE D’ASTA pena inammissibilità della offerta**

#### **5) IRREVOCABILITÀ DELL’OFFERTA**

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

#### **6) SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non eseguiti, 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 professionista incaricato, 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'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 18 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 bilanci 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 professionista incaricato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate del gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista incaricato 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; non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Qualora venga presentata una sola offerta, la stessa è senz'altro accolta ove sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Curatore può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c. (cfr. art.572 c.p.c.).

#### **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 delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

#### **9) ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO**

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata

da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

## **10) DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

1) Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura fallimentare entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);

2) qualora l'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 terzo 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'allegato nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione;

3) nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal curatore successivamente all'aggiudicazione. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

## **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE**

Le formalità pubblicitarie previste a cura del Curatore sono le seguenti:

- a. la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove siano presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 65 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
- b. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), anche quale fornitore dei servizi del sito istituzionale del Tribunale di Teramo nel quale dovrà essere sempre possibile la consultazione di tutta la pubblicità legale relativa alle procedure instaurate presso l'ufficio, attraverso l'apposita sezione presente nel sito stesso;
- c. pubblicazione sui siti Internet Immobiliare.it, Casa.it, Idealista.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria sottratta al pagamento di compensi o oneri aggiuntivi di alcun tipo, ed inserimento dei link ai siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita (o in alternativa indicazione di tali siti);
- d. pubblicazione almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto - tramite la società Comunic'Arte, nell'ambito della convenzione in essere con il Tribunale di Teramo - sui quotidiani cartacei locali individuati nella già menzionata convenzione, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita.

### **RENDE NOTO**

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente con 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, ri.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che, qualora l'aggiudicatario non li esenti, i custodi procederanno alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

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.

#### **INFORMA**

- che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Curatore e dall'ausiliario, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale;

- che la presente procedura è stata pubblicata sul PVP;

- in merito alle **visite agli immobili** il Curatore assicura a tutti gli interessati all'acquisto, tramite delega conferita all'ausiliario **Geometra Osvaldo Reginelli**, la possibilità di visitare l'immobile in vendita entro 15 giorni dalla relativa richiesta da effettuarsi sul portale delle vendite giudiziarie PVP/Aste giudiziarie e/o mezzo: pec: [osvaldo.reginelli@geopec.it](mailto:osvaldo.reginelli@geopec.it); email: [prenotazionivisite@reginelliandpartners.com](mailto:prenotazionivisite@reginelliandpartners.com) appuntamento telefonico 0861 /587190, salvo cause ostative dovute alla sicurezza per la salute o altre comprovate ragioni.

**Nell'ipotesi di aste deserte al primo tentativo di vendita, il compendio immobiliare sarà nuovamente subastato in data 30.09.2026 alle ore 15,00 con prezzo base d'asta ribassato del 15% e con cauzione pari al 10% del prezzo base d'asta per il lotto così come indicato nel presente avviso.**

Martinsicuro/Teramo, 31.03.2026.

IL Curatore

Dott. Massimo Mancinelli