

TRIBUNALE DI TERAMO

Procedura di Liquidazione Giudiziale N. 18/2025

G.D.: Dott. Flavio Conciatori

Curatori

Dott. Rocco Menaguale - Avv. Danilo Gimminiani

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Dott. Rocco Menaguale e l'Avv. Danilo Gimminiani, nella qualità di curatori del presente procedimento (d'ora in poi anche "professionista delegato", "delegato" o "referente"), esaminati gli elaborati peritali rimessi dal tecnico stimatore, evidenziato che non vi sono condizioni ostative alla vendita dei beni periziati, in conformità al programma di liquidazione approvato dal Giudice Delegato in data 06/10/2025,

AVVISANO

che tramite il portale internet del gestore della vendita Aste Giudiziarie S.p.A., attraverso il portale www.astetelematiche.it, il giorno mercoledì **23/09/2026, alle ore 10:00**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

LOTTO UNICO

"Diritti pari all'intero della piena proprietà di complesso immobiliare di Opificio con sovrastante appartamento di civile abitazione ubicato in Comune di Maltignano (Ap) Viale Abruzzi n. 26 di due piani fuori terra oltre a sottotetto e piano interrato, annessi esterni ed area circostante, il tutto identificato al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 9 particella 18 subalterni 2, 3 e 4. L'area esterna di proprietà, costituita dall'Ente Urbano individuato dalla particella 18 del foglio 2 del N.C.T. del Comune di Maltignano (Ap) della superficie catastale di mq 5.966,00, e di area scoperta di mq 4.829,00 risulta in parte destinata a piazzale, viabilità e parcheggi mentre la restante parte è destinata ad aiuole piantumate e giardini.

Stato occupazionale: il compendio risulta attualmente occupato. Tra la procedura e gli occupanti è intervenuto, per mezzo di atto pubblico, un accordo transattivo con previsione di rilascio a seguito dell'aggiudicazione e comunque entro i termini pattuiti con la curatela. L'immobile verrà trasferito libero da persone e cose al momento del decreto di trasferimento, salva l'attivazione, ove occorra, delle misure di liberazione consentite dalla legge.

Identificazione catastale e regolarità edilizia: si fa rinvio alla relazione tecnica del Geom. Marcello Stampatori del 19/06/2026 da considerarsi parte integrante della stessa e che con la partecipazione all'asta il partecipante ne prende piena conoscenza. In sintesi, il compendio risulta legittimamente edificato in forza dei titoli edilizi richiamati in perizia ed è dotato di autorizzazione di abitabilità del 15/11/1974; sussistono tuttavia difformità edilizie e catastali interne ed esterne, non preclusive della vendita, per le quali il tecnico ha stimato costi di sanatoria edilizia e catastale

pari ad euro 4.700,00, già detratti ai fini della determinazione del prezzo base, con oneri di regolarizzazione a carico dell'aggiudicatario. Non sussiste perfetta corrispondenza catastale. Non risultano oneri condominiali, né vincoli artistici, storici, alberghieri, usi civici o diritti demaniali. Non risultano agli atti attestato di prestazione energetica e dichiarazioni di conformità degli impianti, con costi a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo a base d'asta: Euro 627.800,00].

Offerta minima efficace: Euro 470.850,00.

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 5.000,00.

DETERMINANO

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

[A] DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro il giorno precedente a quello fissato per il loro esame, e dunque entro le ore 23.59 del 22/09/2026.

Sono ammessi a depositare le offerte telematiche, tramite l'apposito modulo ministeriale al quale si accede dal portale del gestore, esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati – salvo esenzione – del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili.

Le offerte andranno redatte e depositate con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del D.M. Giustizia 26/02/2015 n. 32.

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA:

L'offerta deve contenere: i dati identificativi dell'offerente con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; il numero o altro dato identificativo del lotto; la descrizione del bene; l'indicazione del referente della procedura; la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento; l'importo versato a titolo di cauzione; la data, l'orario e il numero di CRO/TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; l'indirizzo della casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; l'eventuale recapito di telefonia mobile; l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere

sottoscritta da chi ne ha la rappresentanza, previa autorizzazione del giudice competente da allegare. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, analogo codice identificativo, anteceduto dal codice del Paese assegnante secondo lo standard ISO 3166-1 alpha-2. Quando l'offerente non dispone di documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, dovrà essere allegata copia del passaporto. Se l'offerta è formulata da più persone, dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella PEC per la vendita telematica o al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

All'offerta dovranno essere allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi: la contabile del bonifico attestante il versamento della cauzione; copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e, ove necessario, del coniuge, dei genitori o del rappresentante; eventuale autorizzazione del giudice competente, nei casi previsti dalla legge; eventuale procura speciale o generale, ove l'offerta sia formulata da procuratore legale; visura camerale aggiornata, se l'offerente è persona giuridica, attestante i poteri del sottoscrittore; dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima. In caso di offerente straniero non appartenente all'Unione europea, dovrà essere allegata copia del passaporto; in caso di persona giuridica estera, dovrà essere allegata documentazione equivalente alla visura camerale aggiornata o certificazione equipollente, tradotta ove necessario, attestante la vigenza dell'ente e i poteri del sottoscrittore; in caso di offerta congiunta, dovrà essere allegata procura speciale nelle forme di legge.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

La cauzione, pari al **10% del prezzo base d'asta (€ 62.780,00)**, dovrà essere versata esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Pixel srl in Liquidazione Giudiziale" acceso presso BPER Banca, Agenzia Alba Adriatica, IBAN **IT75P05387767210000002165364**, con causale "Asta".

L'importo della cauzione dovrà essere visibile ai referenti della Procedura al momento della apertura delle buste, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito ed il tempestivo abbinamento con l'offerta. Nel caso in cui l'accredito non risulta visibile dal conto della procedura sarà causa di esclusione dell'offerente.

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 il giorno 23/09/2026 alle ore 10.00. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni né motivo di doglianza.

Verificata la regolarità delle offerte, il referente della procedura darà inizio alle operazioni di vendita. Gli offerenti parteciperanno telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore, al quale saranno invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano proposte più offerte valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta, con durata sino alle ore 15.00 del giorno successivo. Durante il periodo della gara ogni partecipante potrà effettuare rilanci in aumento nel rispetto dell'importo minimo stabilito dal presente avviso, a pena di inefficacia. Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi dieci minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori dieci minuti, e così di seguito fino 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, prorogato se cadente di sabato o festivo al primo giorno non festivo. Il bene verrà definitivamente aggiudicato al soggetto che avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni del gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, si disporrà la vendita in favore del migliore offerente.

All'offerente non 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 saldo del prezzo e delle spese anche fiscali, dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione. Qualora l'aggiudicatario abbia indicato un termine inferiore, il pagamento dovrà avvenire entro tale minor termine.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al referente della procedura, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, comunicandolo ai referenti della Procedura e depositando l'originale della procura speciale notarile o copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, presso la cancelleria, ovvero trasmettendo via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

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

1. Il saldo del prezzo di aggiudicazione, pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata, oltre eventuali oneri di trasferimento e fiscali, dovrà essere versato mediante bonifico sul

conto corrente intestato alla procedura entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

2. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, intenda fare ricorso a contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà indicare, se possibile già nell'offerta, l'istituto di credito mutuante. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto mutuante mediante bonifico sul conto della 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, ivi compresa l'IVA ove dovuta, nonché dei compensi spettanti, a norma del D.M. n. 227/2015, al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Poiché il prezzo base è stato determinato tenendo già conto della detrazione dei costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, tali cancellazioni saranno eseguite a cura e spese della procedura.

Restano invece a carico dell'aggiudicatario i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale, nonché ogni ulteriore onere necessario per l'ottenimento dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e della documentazione eventualmente occorrente ai fini del decreto di trasferimento.

Il mancato versamento, entro il termine, di quanto complessivamente dovuto comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

a. pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti il presente avviso di vendita, la perizia di stima, le planimetrie e congrua documentazione fotografica;

b. inserimento dell'avviso di vendita e della relazione di stima, comprensiva di fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul sito www.astetelematiche.it e sul sito del Tribunale ove prevista la consultazione della pubblicità legale relativa alle procedure concorsuali;

c. pubblicazione almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte sui siti internet Immobiliare.it, Casa.it e Idealista.it di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile, il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria sottratta al pagamento di compensi o oneri provvigionali aggiuntivi, con rinvio ai siti ove reperire tutte le informazioni necessarie per partecipare alla vendita;

d. pubblicazione almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte sul sito www.fallimentieaste.it, tramite il soggetto convenzionato con il Tribunale di Teramo, 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 le altre informazioni necessarie.

RENDONO NOTO

che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come visti e piaciuti, 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;

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 del bene, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici, catastali, impiantistici e fiscali, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene;

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 sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

che l'immobile sarà trasferito libero dalle formalità pregiudizievoli che saranno cancellate a cura e spese della procedura, salvo quelle non cancellabili per legge;

che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, la curatela procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato da terzi senza titolo o secondo quanto consentito dalla legge, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;

che la partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

che maggiori informazioni possono essere fornite dai curatori a chiunque vi abbia interesse.

INFORMANO

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dai Curatori della procedura:

Dott. Rocco Menaguale – Via G. Leopardi, 1 – 64021 Giulianova (TE)

e-mail: rocco.menaguale@menagualecommercialisti.it – tel. 085 800 7188;

Avv. Danilo Gimminiani – Vico della Luna, 5- 64100 Teramo

email: danilogimminiani@icloud.com – tel. 0861 199 0459.

Le visite dell'immobile potranno essere richieste tramite il Portale delle Vendite Pubbliche e verranno assistite dal coadiutore Geom. Marcello Stampatori.

Teramo, li 14 luglio 2026

I Curatori

Dott. Rocco Menaguale

Avv. Danilo Gimminiani