

AVVISO DI VENDITA
SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA
1^ ESPERIMENTO DI VENDITA

La sottoscritta Avv. Antonella De Felice, nella sua qualità di Curatore della Procedura di Liquidazione Giudiziale n.23/2025, dichiarata dal Tribunale di Chieti con sentenza n. 35 del 23 luglio 2025 (PEC della procedura: lg23.2025chieti@pecliquidazionigiudiziali.it,

- Visto il Programma di Liquidazione dell'attivo della procedura già predisposto ed approvato a norma dell'art. 213 CCII in data 23.12.2025 dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato in assenza del Comitato dei Creditori;
- Vista l'autorizzazione emessa in data 15 giugno 2026 dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato in assenza del Comitato dei Creditori alla vendita di cui al presente Avviso;

AVVISA

di farsi luogo alla vendita del ramo d'azienda di pertinenza della procedura, con modalità di vendita "ASINCRONA TELEMATICA" ai sensi dell'art. 216, c.4, CCII, come meglio oltre descritta, nonché con le seguenti modalità e condizioni, **per il giorno 22 settembre 2026 alle ore 11.00**, tramite il portale del gestore astalegale.net.

DESCRIZIONE DEI BENI POSTI IN VENDITA E PREZZI

LOTTO UNICO

Ramo d'azienda della società [REDACTED] in liquidazione giudiziale avente ad oggetto l'attività di somministrazione alimenti e bevande e laboratorio di pizzeria gastronomia, correnti in Ciampino (RM) alla Via Lucrezia Romana n. 65 ed in particolare dai cespiti e dai contratti così come descritti nel Contratto di affitto di Ramo d'azienda del 26.09.2019.

Il ramo aziendale oggetto della presente stima è costituito dalle attività di somministrazione alimenti e bevande e laboratorio di pizzeria gastronomia, correnti in Ciampino (RM) alla Via Lucrezia Romana n. 65 ed in particolare dai cespiti (Allegato A del 07.05.2026) e dai contratti così come descritti nel Contratto di affitto di Ramo d'azienda del 26.09.2019 che si allegano al presente avviso. (All. 1; All.2)

Si precisa che:

- Il Lotto è meglio descritto nella "Relazione di stima del valore economico attribuibile al ramo d'azienda denominato "[REDACTED]" (All. 3) redatta in data 07 agosto 2024 dal Dott. Filippo Rosa, dottore commercialista iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Chieti al n. 186/A e nel Registro dei Revisori Legali al n. 85060, e nella "Relazione di stima per l'aggiornamento del valore economico attribuibile al ramo d'azienda denominato [REDACTED]"

(All.4) redatta in data 16 dicembre 2025 dallo stesso Dott. Filippo Rosa, che si allegano al presente avviso;

- L'Azienda è attualmente concessa in affitto alla società [REDACTED] con sede in ***omissis*** in virtù del contratto di affitto di ramo d'azienda stipulato in data 26.09.2019 per Notar Antonio [REDACTED] e dell'Atto modificativo di affitto di Ramo d'azienda del 22.06.2022 per Notar [REDACTED] (All.5);
- Il contratto di affitto d'azienda risulta tuttora efficace essendosi tacitamente prorogato sino alla data del 30 giugno 2027;
- La presente alienazione ha ad oggetto il sopra descritto ramo d'azienda gravato dal predetto rapporto contrattuale, con subentro dell'aggiudicatario nella posizione del concedente, salvo quanto diversamente previsto dalla legge;
- Sussiste contratto di locazione commerciale relativo all'immobile sito in Ciampino (RM), Via Lucrezia Romana n. 65 (All.6), originariamente stipulato da [REDACTED] S.r.l. in data 24 settembre 2019, e da ritenersi oggi riferibile all'attuale [REDACTED] S.r.l. [REDACTED] in liquidazione giudiziale, per effetto della modifica della denominazione sociale (Visura Storica Camerale cfr pag.12 -All.7), con la Sig.ra [REDACTED].;
- Il suddetto contratto, avente durata di anni sei rinnovabile per ulteriori sei anni ai sensi degli artt. 27 e 28 della legge n. 392/1978, risulta prorogato sino al 25 settembre 2031;
- considerato che, ai sensi dell'art. 36 della legge n. 392/1978, richiamato anche nel contratto di locazione (art. 9 comma 3), il trasferimento dell'azienda comporta la cessione del contratto di locazione, salva la facoltà del locatore di opporsi nei casi e nei termini previsti dalla legge.

VALORE DI STIMA: Euro 102.600 (centoduemilaseicento/00)

PREZZO BASE: Euro 102.600 (centoduemilaseicento/00)

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: Euro 76.950,00

DEPOSITO CAUZIONALE: 10% del prezzo offerto

RILANCI MINIMI in caso di GARA: Euro 5.000,00

Per una più accurata descrizione del ramo d'azienda si fa rinvio alle relazioni di perizia suddette depositate nella procedura dall'esperto consultabile e sui siti internet www.astalegale.net - www.tribunale.chieti.giustizia.it e <https://pvp.giustizia.it>

ALTRI COSTI a carico dell'aggiudicatario: Imposta di registro e/o ad altre imposte sul trasferimento nei modi e nella misura di legge. Le imposte, gli oneri e quant'altro necessario al trasferimento dell'azienda, nonché i costi relativi all'atto notarile di cessione d'azienda che verrà stipulato entro i 90 giorni dall'aggiudicazione, presso un Notaio scelto concordemente dal Curatore

e dall'aggiudicatario.

Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario le spese connesse comunque al trasferimento, così come le eventuali spese di carico e di trasporto; a tal proposito, il trasporto ed il carico avverranno esclusivamente con mezzi dell'aggiudicatario il quale esonera la procedura da qualsiasi responsabilità per danni all'immobile in cui i beni sono custoditi e/o infortuni ed incidenti che potrebbero occorrere alle persone adibite alle suddette operazioni.

DATA E LUOGO DELL'ASTA

La vendita è fissata per il giorno 22 settembre **2026 alle ore 11:00** tramite la piattaforma **<https://www.spazioaste.it>**

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano.

L'offerente viene messo a conoscenza che:

- la procedura è esonerata da ogni responsabilità diretta e indiretta connessa con lo stato dei beni;
- la procedura è esonerata da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsiasi diritto di terzi in capo ai beni;
- la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia di vizi e per mancanza di qualità (art.2922 cc); tale vendita è da considerarsi una vendita forzata. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dei beni venduti, così come l'eventuale esistenza o sopravvenienza di oneri di qualsiasi genere, anche se occulti e non evidenziati, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione di prezzo o risoluzione della vendita. La vendita non potrà essere impugnata per causa di lesione ed i beni sono venduti secondo la formula del "visto e piaciuto" senza alcuna garanzia. Si precisa che le informazioni inerenti ai beni hanno funzione esclusivamente indicativa ed approssimativa e non ne costituiscono certificazione;
- essendo la società cedente assoggettata a liquidazione giudiziale, dal complesso aziendale sono esclusi i crediti ed i debiti dell'azienda sorti anteriormente, ivi compresi eventuali carichi di natura fiscale. Fermo quanto espressamente previsto è esclusa la responsabilità dell'acquirente per i debiti relativi all'esercizio dell'azienda ceduta, sorti prima del trasferimento.
- È esclusa qualsivoglia garanzia, anche ambientale, relativa alla consistenza e alle caratteristiche dell'Azienda e dei singoli beni che la compongono, oltre che per eventuali non conformità dei macchinari e/o degli impianti alla vigente normativa, anche di quella in materia di sicurezza del lavoro o per vizi o difetti.

- L'acquirente si obbliga a rendere conformi alle norme vigenti in materia di sicurezza, a sua esclusiva cura e spese, i macchinari, le attrezzature ed ogni altro bene che lo richieda, che non rechino la marcatura CE ovvero non siano comunque conformi alle norme stesse e a non utilizzarli nel ciclo produttivo sino a che i relativi interventi non siano stati completati; qualora ciò non risulti possibile ovvero antieconomico, l'acquirente si obbliga a rottamare/smaltire tali beni nell'osservanza di ogni obbligo di legge al riguardo. È esclusa ogni e qualsiasi responsabilità del cedente.
- se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, al netto di eventuali oneri bancari.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Dovranno essere scrupolosamente seguite le indicazioni contenute nel Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) circa il deposito delle domande di partecipazione / offerta di acquisto.

Sul sito del Ministero della Giustizia è reperibile il manuale utente al seguente link: https://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003 . La domanda va presentata in bollo di € 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia <https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pagopa.wp> e allegando l'apposita ricevuta.

Saranno considerate ammissibili esclusivamente le offerte telematiche che rispettano i requisiti riportati sul presente avviso di vendita.

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita, esclusivamente in via telematica all'interno del portale: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso, e inviandole all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it .

Le offerte dovranno contenere:

- a) nel caso di persona fisica, le generalità complete dell'offerente o degli offerenti (cognome, nome, luogo e data di nascita, indirizzo di residenza, codice fiscale, recapito telefonico e indirizzo e-mail) e lo stato personale (libero, coniugato e in tal caso il regime patrimoniale scelto dai coniugi); in caso di offerta presentata congiuntamente da più soggetti, dovrà essere indicato

- quello tra questi che abbia l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento nonché l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare; dovrà inoltre, essere allegata copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente/i;
- b) nel caso di persona giuridica l'offerta dovrà contenere l'indicazione della ragione sociale, della sede legale, del codice fiscale, partita iva (accludendone fotocopia) e del numero di iscrizione al Registro Imprese competente, del recapito telefonico e dell'indirizzo PEC dell'impresa, nonché allegare alla busta telematica la visura della Camera di Commercio competente dalla quale risulti la costituzione della società o ente, i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione alla vendita, e copia del documento d'identità del legale rappresentante così identificato;
- c) nel caso di offerta presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata alla busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare e l'offerta dovrà essere firmata da entrambi i genitori;
- d) nel caso di offerta presentata da cittadini stranieri alla busta telematica vanno allegati copia della carta d'identità o passaporto nonché del permesso di soggiorno.
- e) è ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura ex art. 571 e 579 ultimo comma c.p.c.;
- f) dichiarazione firmata dall'offerente di aver preso visione delle perizie;
- g) il presentatore dovrà allegare sempre: copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale;
- h) non sono ammesse offerte da persona da nominare.

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, come sopra specificato, **personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale**, anche a norma dell'art 579 c.p.c. L'offerente è quindi colui che formula l'offerta, mentre il presentatore è colui che compila, sottoscrive ed invia l'offerta. Pertanto:

- a) l'offerente che intenda partecipare personalmente (**quindi nel caso in cui offerente e presentatore coincidono**), dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite pec ordinaria, dovrà, quindi, munirsi di indirizzo pec e di firma digitale.

b) se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (**quindi offerente e presentatore non coincidono**), il presentatore ai sensi dell'art 571 c.p.c. potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine" ex art 12 comma 4° del D.M. N.32/15.

c) nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente:

- se uno degli offerenti provvede a firmare ed inviare telematicamente l'offerta, gli altri offerenti dovranno rilasciare procura speciale (redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine ex art 12 comma 4° del D.M. N.32/15) all'offerente presentatore ai sensi dell'art. 12 comma 5° del D.M. N.32/15;

- se nessuno degli offerenti è in grado di firmare e trasmettere l'offerta, allora tutti gli offerenti dovranno rilasciare procura speciale (redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine ex art 12 comma 4° del D.M. N.32/15) ad un procuratore legale (avvocato) sempre ai sensi dell'art. 571 c.p.c..

L'offerta dovrà, inoltre, contenere:

- l'indicazione del prezzo offerto;
- copia della contabile dell'avvenuto pagamento del deposito cauzionale nella misura del 10% del prezzo offerto, pagamento da effettuarsi a mezzo bonifico bancario sul conto della procedura aperto presso la Banca BCC Pratola Peligna filiale di Francavilla al Mare, IT 78R 0874 77769 0000 0000 53204 con causale "Versamento cauzione vendita del 22.09.2026 L.G.23/2025 – Tribunale di Chieti"; si evidenzia che il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile, tenendo conto dei tempi tecnici bancari e che il mancato accredito del bonifico entro l'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte (ore 12.00 del 21/09/2026) determinerà l'invalidità dell'offerta;
- la data della vendita e la procedura a cui la vendita si riferisce nonché il nome del curatore;
- l'indicazione del termine di pagamento del saldo prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 90 gg dalla data di aggiudicazione, termine entro cui dovrà essere anche concluso l'atto di vendita presso un Notaio scelto concordemente da Curatore ed aggiudicatario.

- l'IBAN del conto corrente su cui effettuare la restituzione della cauzione versata.
- pagamento TELEMATICO della marca da bollo pari ad auro 16,00;

L'offerta è inammissibile se:

- perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita;
- è inferiore di oltre un quarto al prezzo base;
- l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura indicate nel presente avviso di vendita;
- l'accredito bancario di versamento della cauzione non sia ancora visibile al momento dell'esame delle offerte o rechi una data valuta successiva al termine di presentazione delle offerte;
- non contiene tutti gli elementi indicati nel presente avviso di vendita.

SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura delle buste, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale <https://www.spazioaste.it> e risultare connessi secondo quanto previsto nello stesso.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno nel giorno 22.09.2026 alle ore 11.00.

Il Curatore il **giorno 22 settembre 2026 alle ore 11.00** procederà, previa apertura delle buste telematiche, all'esame delle offerte ed alla eventuale gara tra gli offerenti ammessi a partecipare con modalità "asincrona telematica".

In caso di unica offerta valida, la stessa sarà senz'altro accolta qualora pari o superiore al prezzo base; in caso contrario si provvederà con un nuovo tentativo di vendita.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base, in misura non superiore ad un quarto, il ramo d'azienda verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. (ex art 572 c.p.c.).

Nel caso di più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; essa avrà luogo con modalità "asincrona telematica".

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno;

La gara avrà inizio il giorno fissato per l'apertura delle buste e terminerà, dopo 3 giorni, all'ora che verrà tempestivamente comunicata dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti.

Le comunicazioni avverranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal

soggetto partecipante.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 (cinque) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza verrà prolungata, automaticamente, di 5 (cinque) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.

Entro 3 giorni lavorativi dall'aggiudicazione del bene il Curatore provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà, entro 90 giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza, (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta), versare in unica soluzione, il saldo prezzo sul conto corrente indicato dal professionista delegato (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione).

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.

Tutti coloro che intendono ottenere informazioni sul ramo d'azienda in vendita, compreso l'esame della relazione di perizia e dell'allegata documentazione, possono prenderne visione sui siti internet <https://pvp.giustizia.it> www.astalegale.net www.tribunale.chieti.giustizia.it, chi invece vorrà visionare il bene, dovrà formulare la richiesta esclusivamente mediante il PVP sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> usando l'apposito tasto "Prenotazione visita ramo d'azienda".

Il Curatore provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che, unitamente alle offerte pervenute e alla prova dell'espletamento della pubblicità prevista per il presente avviso di vendita, sarà depositato nel fascicolo telematico della procedura ai sensi dell'art. 216 co.9 CCII., entro 5 gg. dall'aggiudicazione del bene.

Gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria.

TRASFERIMENTO

L'Azienda sarà trasferita in favore dell'aggiudicatario in forza di atto notarile di cessione avanti a Notaio da scegliersi concordemente tra Curatore ed aggiudicatario, entro 90 giorni dall'aggiudicazione, ovvero entro lo stesso termine per il versamento del saldo prezzo.

Le spese e tasse connesse all'atto notarile saranno ad integrale ed esclusivo carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate direttamente al Notaio rogante, contestualmente alla stipula dell'atto medesimo.

In caso di mancata comparizione dell'aggiudicatario, senza giustificato motivo, per la stipula dell'atto notarile, l'aggiudicatario potrà essere dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con le conseguenze di cui al punto c) precedente.

PUBBLICITA'

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato almeno 30 giorni prima della data d'asta, a norma dell'art. 216, c.5, CCII, sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet <https://pvp.giustizia.it> www.astalegale.net, www.tribunale.chieti.giustizia.it, nonché sul sito del Tribunale di Chieti.

DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento si rinvia alle norme del CCII in tema di liquidazione dei beni nelle procedure di liquidazione giudiziale e del CPC in tema di vendita giudiziaria in quanto compatibili.

Chieti, 16 luglio 2026

IL CURATORE

Avv. Antonella De Felice
