TRIBUNALE DI TERAMO
Fallimento n.38/2006 Reg. Fall.
AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Luca Di Eugenio con studio in Teramo alla Via del Castello n.46, nominato Curatore fallimentare con decreto emesso dall'intestato Tribunale in data 24 ottobre 2024

RENDE NOTO

che tramite il portale internet del gestore della vendita www.astegiudiziarie.it, il giorno **18 febbraio 2027 alle ore 16,00** avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA (2° esperimento)

dei beni mobili ed immobili in calce descritti:

LOTTO UNO

a) ***DIRITTI PARI AD ¼ DELLA PIENA PROPRIETÀ SU APPARTAMENTO SITO IN ANCARANO (TE) alla Via Piane Tronto n.2,*** distinto nel N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio 1 - Part.199 sub 11, Categ. A2, piano secondo, consistenza complessiva lorda mq.100 circa, costituito da un ingresso/soggiorno, locale pranzo/cucina, n.2 camere da letto e un bagno, oltre ad un balcone esterno;
Stato di occupazione: libero
Prezzo base d'asta: € 6.650,00
Offerta minima per la partecipazione: € 4.987,50
Rialzo minimo: € 500,00 o multipli
Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima del Geom. Armando Villanova.

b) ***DIRITTI PARI AD ¼ DELLA PIENA PROPRIETÀ SU APPARTAMENTO SITO IN ANCARANO (TE) alla Via Piane Tronto n.2,*** distinto nel N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio 1 - Part.199 sub 12, Categ. A2, piano secondo, consistenza complessiva lorda mq.97 circa, costituito da un ingresso, locale pranzo/cucina, n.3 camere da letto e un bagno, oltre ad un balcone esterno;
Stato di occupazione: libero
Prezzo base d'asta: € 6.250,00
Offerta minima per la partecipazione: € 4.687,50
Rialzo minimo: € 500,00 o multipli
Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima del Geom. Armando Villanova.

c) ***DIRITTI PARI AD ¼ DELLA PIENA PROPRIETÀ SU APPARTAMENTO SITO IN ANCARANO (TE) alla Via Piane Tronto n.2,*** distinto nel N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio 1 - Part.199 sub 13, Categ. A2, piano terzo o sottotetto, consistenza complessiva lorda mq.98 circa, costituito da un ingresso, locale

pranzo/cucina, un soggiorno, n.2 camere da letto e un bagno, oltre a n.2 balconi esterni;
Stato di occupazione: occupato da terzi senza titolo
Prezzo base d'asta: € 6.550,00
Offerta minima per la partecipazione: € 4.912,50
Rialzo minimo: € 500,00 o multipli
Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima del Geom. Armando Villanova.

d) ***DIRITTI PARI AD ¼ DELLA PIENA PROPRIETÀ SU APPARTAMENTO SITO IN ANCARANO (TE) alla Via Piane Tronto n.2,*** distinto nel N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio 1 - Part.199 sub 14 Categ. A2, piano terzo o sottotetto, consistenza complessiva lorda mq.89 circa, costituito da un ingresso, locale pranzo/cucina/soggiorno, n.3 camere da letto, un bagno e un ripostiglio, oltre a n.2 balconi esterni;
Stato di occupazione: libero
Prezzo base d'asta: € 5.750,00
Offerta minima per la partecipazione: € 4.312,50
Rialzo minimo: € 500,00 o multipli
Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima del Geom. Armando Villanova.

e) ***DIRITTI PARI A 48/1000 DELLA PIENA PROPRIETÀ SU AREA URBANA SITA IN ANCARANO (TE) alla Via Piane Tronto n.2,*** distinta nel N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio 1 - Part.199 sub 38, Categ. F1 ed al Foglio 1 – Part.199 sub 39, Categ. F1, superficie complessiva mq.425, adibita a corte/area di servizio delle attività commerciali presenti all'interno del fabbricato quali bar/ristorante e stazione di servizio per rifornimento carburanti.
Stato di occupazione: libero
Prezzo base d'asta: € 175,00
Offerta minima per la partecipazione: € 131,25
Rialzo minimo: € 50,00 o multipli
Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima del Geom. Armando Villanova.

LOTTO DUE

a) ***DIRITTI PARI AD ¼ DELLA PIENA PROPRIETÀ SU FABBRICATO RURALE SITO IN VALLE CASTELLANA (TE) alla Frazione Cesano,*** distinto nel C.T. dello stesso Comune al Foglio 2 - Part.660 sub 1, Qual. Porz. di Fr. – Foglio 2 - Part.660 sub 2, Qual. Porz. di Fr., consistenza complessiva lorda mq.116 circa, composto da un piano terra adibito a pranzo/soggiorno/cucina e un piano primo costituito da n.2 camere da letto, un bagno e un locale adibito a studio.
Stato di occupazione: libero
Prezzo base d'asta: € 3.625,00
Offerta minima per la partecipazione: € 2.718,75
Rialzo minimo: € 500,00 o multipli

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima del Geom. Armando Villanova.

b) ***DIRITTI PARI AD 1/1 DELLA PIENA PROPRIETÀ SU TERRENO EDIFICABILE SITO IN VALLE CASTELLANA (TE) alla Frazione Cesano,*** distinto nel C.T. dello stesso Comune al Foglio 2 - Part.167 – Qualità Seminativo arborato, superficie complessiva catastale mq.580
Stato di occupazione: libero
Prezzo base d'asta: € 3.700,00
Offerta minima per la partecipazione: € 2.775,00
Rialzo minimo: € 500,00 o multipli
Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima del Geom. Armando Villanova.

c) ***DIRITTI PARI AD ¼ DELLA PIENA PROPRIETÀ SU APPARTAMENTO SITO IN VALLE CASTELLANA (TE) alla Frazione Cesano,*** distinto nel N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio 2 - Part.665 sub 17, Categ. A3, consistenza complessiva catastale mq.213 circa, costituito da un piano terra composto da n.5 locali adibiti a fondaci e cantine; primo piano costituito da magazzini, studio, sala da pranzo e cucina, oltre disimpegni e balcone; piano secondo costituito da n.5 camere da letto e un bagno, oltre disimpegni, balcone e loggia.
Stato di occupazione: libero
Prezzo base d'asta: € 6.875,00
Offerta minima per la partecipazione: € 5.156,25
Rialzo minimo: € 500,00 o multipli
Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima del Geom. Armando Villanova.

LOTTO TRE

a) ***DIRITTI PARI AD ¼ DELLA PIENA PROPRIETÀ SU TERRENO SITO IN ASCOLI PICENO (AP) alla località Colline Ascolane,*** distinto nel C.T. al foglio 132, Part. 48, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 132, Part. 52, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 149, Part. 115, Qualità Pascolo - Fg. 149, Part. 152, Qualità Pascolo - Fg. 149, Part. 277, Qualità Pascolo - Fg. 150, Part. 4, Qualità Pascolo - Fg. 150, Part. 23, Qualità Pascolo - Fg. 150, Part. 59, Qualità Pascolo, superficie complessiva catastale mq.103.390,00 circa.
Stato di occupazione: libero
Prezzo base d'asta: € 3.625,00
Offerta minima per la partecipazione: € 2.718,75
Rialzo minimo: € 500,00 o multipli
Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima del Geom. Armando Villanova.

DIRITTI PARI A 13/60 DELLA PIENA PROPRIETÀ SU TERRENO SITO IN ASCOLI PICENO (AP) alla località Colline Ascolane, distinto nel C.T. al foglio

149, Part.273, Qualità Pascolo - Fg. 149, Part. 275, Qualità Pascolo - Fg. 150, Part.77, Qualità Pascolo, superficie complessiva catastale mq.11.700,00 circa.
Stato di occupazione: libero
Prezzo base d'asta: € 410,00
Offerta minima per la partecipazione: € 307,50
Rialzo minimo: € 100,00 o multipli
Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima del Geom. Armando Villanova.

DETERMINA

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 Curatore 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, 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 obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, disposizioni 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;
- le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dal capo III, Sezioni I e II del D.M. n. 32/2015;
- nel caso in cui l'offerta sia presentata congiuntamente dai coniugi in comunione legale dei beni, l'acquisto effettuato da un coniuge ricade nella comunione legale dei beni a prescindere dalla volontà espressa dall'altro coniuge. Qualora i coniugi intendano formulare un'offerta congiunta di acquisto sarà pertanto sufficiente che la stessa sia corredata da autodichiarazione di entrambi i coniugi ovvero dall'estratto per autentica dell'atto di matrimonio o successiva convenzione. Nel caso in cui l'offerta sia presentata da uno solo dei coniugi in comunione legale dei beni, dovrà essere prodotta la procura rilasciata dal coniuge non sottoscrittore dell'offerta a

quello che ne risulti l'unico firmatario, nelle forme stabilite in relazione alla ipotesi di pluralità di offerenti.

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 fallimentare del Tribunale di Teramo; l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta; **il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione,** fatto salvo quanto previsto all'art. 7 del presente avviso; 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;

d) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;**

e) 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;

4) MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico intestato sul conto corrente intestato a "TRIBUNALE DI TERAMO – FALLIMENTO n.38/2006 EDILSTRADE" acceso presso la Filiale "Teramo – Corso San Giorgio" della BdM BANCA (IBAN: IT46A0542415300 000040051048) con causale "Asta LOTTO 1 e/o LOTTO 2 ecc…"; la cauzione dovrà risultare accreditata entro le ore 9,00 del giorno della vendita affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito ed essere di importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo base d'asta. Le offerte per valori compresi tra l'offerta minima e la base d'asta andranno cauzionate nella misura del 10% del prezzo base d'asta. Laddove il delegato riscontri nel conto corrente intestato alla procedura l'accredito, l'offerta può ritenersi ammissibile, rispondendo essa ai requisiti di cui all'art. 571 c.p.c.

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 e l'ora sopra indicati alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non esecutati, e, in ossequio a quanto previsto dall'art. 20, D.M. n° 32/2015, di "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura"; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita e provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi ai sensi della normativa vigente e secondo quanto disposto nell'ordinanza di delega.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

I. In caso di offerta unica.

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.
a) Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base: ◎ qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (senza incanto e con identico prezzo base);
◎ qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
◎ qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.
b) Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base:
◎ qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
◎ qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.
II. In caso di pluralità di offerte.
Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, e subito dopo la deliberazione sulle stesse, il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata; all'esito pronuncerà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, a meno che il prezzo finale sia inferiore al valore dell'immobile riportato nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; analogamente, in sede di gara e in difetto di offerte in aumento, procederà, sempre in assenza di istanze di assegnazione, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente, da individuarsi secondo i seguenti criteri, in via gradata: a) il maggior prezzo offerto; b) la maggior cauzione prestata; c) l'eventuale minore dilazione indicata per il saldo prezzo; d) la priorità temporale di deposito dell'offerta.
Si precisa che se il delegato, tramite il gestore, non riceve l'offerta telematica in nessun caso potrà ammettere a partecipare chi ha versato la cauzione non avendo prova del rituale deposito dell'offerta di acquisto
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 per le successive 24 (ventiquattro) ore; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte 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 successivo non festivo; il bene verrà provvisoriamente aggiudicato dal professionista delegato 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 professionista delegato 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.

I rilanci saranno validi solo se conformi alle indicazioni contenute nell'avviso di vendita.

7) TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese 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 un avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al curatore 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; trova applicazione l'art. 583 cpc, comma II.

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 curatore, 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.

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 sul conto corrente di pertinenza della procedura (come sopra specificato) 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, che inizierà a decorrere dal momento in cui il sottoscritto avrà comunicato all'aggiudicatario l'importo da versare per il saldo del prezzo ed il pagamento degli oneri accessori come in appresso specificati; il curatore provvederà alla predisposizione del conteggio esatto degli oneri accessori che l'aggiudicatario dovrà versare nel termine di 60 giorni dalla comunicazione; qualora la comunicazione

relativa agli oneri accessori intervenisse nei primi 60 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario potrà effettuare il versamento complessivo relativo al saldo e agli oneri entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;
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. 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. qualora – prima della scadenza del termine per il pagamento – pervenga al curatore richiesta, proveniente da un istituto di credito, di concordare una data per la stipula di mutuo ipotecario in contestualità con il deposito del decreto di trasferimento, il curatore, verificata l'inesistenza di ragioni ostative, trasmetterà la minuta del decreto di trasferimento, concordando con il Cancelliere la data e l'ora della stipula. In questo caso il termine per il versamento si intende sospeso per 30 giorni;
4. 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, nonché delle somme spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura. All'uopo, si avverte che, l'importo dovuto per il pagamento di tali spese (voltura, registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento), sarà tempestivamente comunicato dal curatore successivamente all'aggiudicazione, salvo conguaglio ed impregiudicato il diritto alla restituzione di importi eventualmente versati in eccedenza.
5. Il curatore, 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 declaratoria di decadenza dall'aggiudicazione e dell'incameramento della cauzione.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Le formalità pubblicitarie previste sono le seguenti:

a. la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno 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. 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, 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. 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 e sul sito www.fallimentieaste.it, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dei beni posti 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, 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;

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 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 i beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.
e) che l'acquisto da parte dell'aggiudicatario rimane ancorato alla condizione giuridica in cui i beni si trovavano al momento dell'iscrizione dell'ipoteca;
f) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il curatore procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi, con spese a carico della procedura;
g) 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;
h) che maggiori informazioni, possono essere fornite dal curatore in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

INFORMA

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal curatore, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dal medesimo soggetto e dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

* * * * * * * * * * * * * *

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente al presente bando, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché sul sito www.fallimentieaste.it, e sul portale delle vendite pubbliche.
Lo scrivente curatore è anche custode dei beni oggetto di vendita.
Il Tecnico stimatore è il Geom. Armando Villanova, con studio in Teramo alla Via G. Montauti n.41, (tel. 339.2052201) - PEC: armando.villanova@geopec.it).

* * * * * * * * * * * * * *

Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22.01.2008, n. 37 e del D. Lgs. n. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento, provvederà ad acquisire, ove non in atti, la certificazione/attestato di prestazione energetica a propri oneri e spese qualora dovuto. L'aggiudicatario rilascerà, altresì, la dichiarazione richiesta ai sensi dell'art. 6, comma 3 del D. Lgs. N. 192/2005 e successive modifiche e/o integrazioni.
Teramo, 27 novembre 2026

IL CURATORE
Avv. Luca Di Eugenio

Luca Di Eugenio
AVVOCATO
27.11.2026
17:20:24
GMT+01:00