



**TRIBUNALE DI TERAMO**

**Sezione Fallimentare**

**AVVISO DI VENDITA**

**Procedura di Fallimento n. 35/2017 Reg. Fall.**

**Giudice Delegato: Dott. Flavio Conciatori**

L'avv. Monica Ferretti, con studio legale in Teramo in Piazza Del Carmine 14, nella sua qualità di Curatore del Fallimento n. 35/2017 Reg. Fall. del Tribunale di Teramo per il tramite del coadiutore delegato al compimento delle operazioni di liquidazione dei seguenti beni di proprietà della ditta fallita e delle attività connesse nell'ambito della intestata procedura fallimentare:

- visto il provvedimento del 07/07/2024 con cui il Giudice Delegato ha approvato il supplemento al programma di liquidazione e dunque ha autorizzato la vendita come da istanza il 02/07/2024 depositata dalla Curatela a modifica ed integrazione del programma di liquidazione approvato, regolante la presente vendita telematica asincrona;
- visto il successivo provvedimento del 18/09/2024 con cui il Giudice Delegato ha, tra l'altro, autorizzato la nomina del coadiutore Dasi s.r.l. per la vendita dei beni,
- vista la Legge nr. 132/2015 di conversione del D.L. nr. 83/2015;

**AVVISA**

che tramite il portale internet <https://dasi.fallcoaste.it> del delegato Coadiutore e Gestore delle vendite telematiche DASI S.R.L. **il giorno 12 marzo 2025 alle ore 15.00** avrà inizio, con l'esame delle offerte di acquisto da depositarsi in via telematica entro il giorno precedente a quello, come sopra indicato, fissato per il loro esame, la procedura di

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

Dei diritti pari ad 1/2 (un mezzo) di piena proprietà su n. 2 unità immobiliari facenti parte di un fabbricato sito in Giulianova (TE) - Via Iaconi n. 32.

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Iaconi n. 32.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Iaconi n. 32

nonché dei diritti pari ad 1/2 di piena proprietà sopra i beni mobili, da considerarsi a corpo, attualmente posti all'interno dell'immobile individuato al CF al fg. 31 alla particella 348 sub. 2.

I diritti su beni immobili e mobili, come di seguito indicati e descritti, costituiscono un

**LOTTO UNICO**

**Il lotto è formato dai seguenti beni:**

**A)** diritti pari ad 1/2 (un mezzo) di piena proprietà su unità immobiliari facenti parte di un fabbricato sito in Giulianova (TE), Via R. Iaconi n. 32, e precisamente: **1.** appartamento di civile abitazione posto al piano terra, composto da cucina, soggiorno, disimpegno, due bagni, e locale autorimessa - fondaco, confinante con vano scala, area comune a più lati, particella 176, salvo altri o variati; distinto nel Catasto dei Fabbricati del suddetto Comune come segue: foglio 31, particella 348 sub. 1, Via Del Canale, piano T, zona censuaria 2, Categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani,

superficie catastale totale: mq. 125, rendita catastale Euro 418,33, in ditta al soggetto fallito di cui alla procedura n. 35/2017 R.F. del Tribunale di Teramo, proprietà 1/2; **2.** appartamento di civile abitazione posto al piano primo, composto da disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, quattro vani e balconi a livello, confinante con vano scala, ed a mezzo distacchi con area comune a più lati, particella 176, salvo altri o variati; distinto nel Catasto dei Fabbricati del suddetto Comune come segue: foglio 31, particella 348 sub. 2, Via Del Canale, piano 1, zona censuaria 2, Categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale: mq. 126, rendita catastale Euro 386,05, in ditta al soggetto fallito di cui alla procedura n. 35/2017 R.F. del Tribunale di Teramo, proprietà 1/2;

**B)** diritti pari ad 1/2 (un mezzo) di piena proprietà su beni mobili ed arredi attualmente posti all'interno dell'immobile individuato al CF fg. 31 con la particella 348 sub. 2 e precisamente: Ingresso: Mobile con specchiera, vetrinetta bassa in legno; Sala da pranzo: n. 1 divano in stoffa e legno a 3 posti, n. 2 divani singoli in stoffa e legno; n.1 tavolinetto basso in legno; n.1 mobile vetrina in legno con 2 sportelli in vetro, 2 in legno e 3 scaffali; n. 1 lampadario in vetro a muro; suppellettili varie, tazzine, bicchieri; Cucina: n.1 cucina componibile in legno chiaro a 6 sportelli in alto, 6 in basso e mobile a 4 cassetti completa di frigorifero, lavandino in acciaio ad 1 pozzetto, angolo cottura a 5 fuochi, cappa aspirante, forno elettrico, tavolo in legno rettangolare con 4 sedie in legno, n. 1 mobiletto in legno porta televisore con vecchio televisore, n.1 sedia in paglia, n.1 divano in stoffa a 3 posti; Bagno: n.1 lavatrice, n.1 mobiletto lavatoio con 2 sportelli, n. mobile bagno di colore bianco con cassetti e specchiera; Camera da letto matrimoniale n.1: n.1 letto matrimoniale in legno con testiera completo di rete e materasso, n.2 comodini in legno a 3 cassetti ciascuno, n. 1 canterano a 3 cassettoni con specchiera, n.1 armadietto scarpiera in legno, n. 1 armadio in legno a 6 ante di cui 2 in vetro, n.1 poltroncina in stoffa, n.2 abat-jours, n.1 quadro; Camera da letto matrimoniale n. 2 - n.1 letto matrimoniale in legno con testiera completo di rete e materasso, n.1 canterano a 3 cassettoni e 2 cassetti con specchiera, n.2 comodini in legno a 3 cassetti ciascuno, n.1 lampadario in metallo a 3 luci, n.1 armadio in legno a 6 sportelli di cui 2 in vetro e cassetti centrali.

\*\*\*

-I beni mobili come sopra descritti vengono considerati e venduti a corpo, senza tener conto della conformazione e della individualità di ogni singolo bene e senza che la loro corrispondenza alla elencazione effettuata abbia rilevanza nella determinazione del valore e del prezzo che, difatti, costituisce un minimo forfettario rapportato alla indeterminata loro consistenza a corpo;

-Gli Immobili risultano meglio descritti nella perizia di stima datata 13/04/2024 redatta dall'Esperto Geom. Antonio Pettinaro, pubblicizzata e comunque depositata nel fascicolo telematico dell'intestata procedura, il cui contenuto, unitamente agli allegati, è da intendersi come parte integrante e sostanziale, nonché integralmente riportato e trascritto nel presente avviso con la sola esclusione delle iva indicate modalità di liberazione che sono diversamente escluse nell'ipotesi. Si riporta di seguito, in parte in stralcio, il riepilogo relativo.

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Iaconi n. 32
- Appartamento di civile abitazione con annessa area esterna di pertinenza, locale autorimessa/fondaco e locale fondaco, sito al piano terra di un fabbricato di più ampia consistenza.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 348, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A2  
**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà di 1/2**  
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del sito web del Comune di Giulianova (TE) si rileva che l'area su cui sorge l'immobile di cui fa parte l'unità in trattazione (C.T. Comune di Giulianova Fg. 31 P.lla 348) nel vigente P.R.G. del predetto Comune ricade in "Zona B2.c - Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente" normata dall'art. 2.3.3 delle N.T.A.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Iaconi n. 32
- Appartamento di civile abitazione sito al piano primo di un fabbricato di più ampia consistenza.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 348, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2  
**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà di 1/2**  
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del sito web del Comune di Giulianova (TE) si rileva che l'area su cui sorge l'immobile di cui fa parte l'unità in trattazione (C.T. Comune di Giulianova Fg. 31 P.lla 348) nel vigente P.R.G. del predetto Comune ricade in "Zona B2.c - Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente" normata dall'art. 2.3.3 delle N.T.A.

### CONFINI

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IACONI N. 32**

L'area su cui sorge l'immobile di cui fa parte la porzione abitativa in oggetto (Catasto Terreni Comune di Giulianova - TE - Fg. 31 P.lla 348) confina a giro con: pubblica via, p.lla 192, p.lla 214, p.lla 1164, p.lla 232, p.lla 176 salvo altri e/o variati.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IACONI N. 32**

L'area su cui sorge l'immobile di cui fa parte la porzione abitativa in oggetto (Catasto Terreni Comune di Giulianova - TE - Fg. 31 P.lla 348) confina a giro con: pubblica via, p.lla 192, p.lla 214, p.lla 1164, p.lla 232, p.lla 176 salvo altri e/o variati.

### CONSISTENZA

---

**BENE N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Iaconi n. 32**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	97,40 mq	113,00 mq	1,00	113,00 mq	2,75 m	Piano Terra
Autorimessa	46,20 mq	52,00 mq	0,50	26,00 mq	2,30 m	Piano Terra
Fondaco	33,00 mq	36,00 mq	0,33	11,88 mq	2,50 m	Piano Terra
Area esterna	356,00 mq	356,00 mq	0,10	35,60 mq	0,00 m	Piano Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>186,48 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>186,48 mq</b>		

I beni non sono comodamente separabili e divisibili in natura.

**BENE N° 2 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Iaconi n. 32**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	104,30 mq	122,00 mq	1,00	122,00 mq	2,90 m	Piano Primo
Balcone scoperto	17,00 mq	17,00 mq	0,25	4,25 mq	0,00 m	Piano Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>126,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>126,25 mq</b>		

I beni non sono comodamente separabili e divisibili in natura, come descritto al BENE N° 1

**DATI CATASTALI****BENE N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Iaconi n. 32**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	348	1	2	A2	2	6 vani		418,33 €	T	

**Corrispondenza catastale**

Dal raffronto tra lo stato di fatto reso dallo scrivente, che fa parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale, con la scheda reperita in Catasto Fabbricati si rilevano delle difformità

consistenti in diversa distribuzione degli spazi interni e diversa posizione e dimensioni di alcune aperture esterne, diversa dimensione del locale autorimessa/fondaco. Inoltre non risulta riportato in mappa il locale fondaco posto a piano terra sul lato Nord del fabbricato e l'ampliamento del locale autorimessa/fondaco sul lato Ovest.

Per quanto sopra riportato, prima dell'emissione dell'eventuale Decreto di Trasferimento, sarà necessario effettuare all'aggiornamento della scheda catastale.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO ubicato a Giulianova (TE) - Via Iaconi n. 32**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	348	2	2	A2	1	6,5 vani		386,05 €	1	

***Corrispondenza catastale***

Dal raffronto tra lo stato di fatto reso dallo scrivente, che fa parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale, con la scheda reperita in Catasto Fabbricati si rilevano delle difformità consistenti in diversa distribuzione degli spazi interni con posizionamento del bagno ove precedentemente indicata cucina, diversa posizione e dimensione di aperture interne.

Per quanto sopra riportato, prima dell'emissione dell'eventuale Decreto di Trasferimento, sarà necessario effettuare all'aggiornamento della scheda catastale.

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IACONI N. 32**

L'unità immobiliare in oggetto (appartamento al piano terra) si presenta in buono stato di manutenzione.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IACONI N. 32**

L'unità immobiliare in oggetto (appartamento al piano primo) si presenta in buono stato di manutenzione.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IACONI N. 32**

La porzione immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento di civile abitazione sito al piano terra di un fabbricato di più ampia consistenza, con annessi adiacenti locale autorimessa/fondaco e locale fondaco, oltre ad area esterna di pertinenza.

L'abitazione, a cui si accede direttamente dall'area esterna di pertinenza, è costituita da ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, n. 2 camere da letto, n. 1 bagno, n. 1 w.c. ed un locale pluriuso.

La pavimentazione è del tipo ceramico, rivestimenti alle pareti della cucina e dei bagni provvisti di tutti i sanitari, infissi interni in legno ed esterni in alluminio con persiane anch'esse in alluminio, nella zona soggiorno è presente una unità di condizionamento con split interno e macchina esterna dichiarata dal proprietario non funzionante, nel locale pluriuso è posta la caldaia, tutti gli ambienti risultano intonacati e tinteggiati.

Il locale autorimessa/fondaco presenta serranda metallica, pavimentazione in battuta di cemento, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

Il locale fondaco sul lato Nord è realizzato da due lati con pareti in muratura, da due lati e dalla copertura con pareti in pannelli metallici.

Per quanto riguarda gli impianti risultano presenti al momento del sopralluogo, non verificati se funzionanti e a norma. Non risultano prodotte e/o allegate le dichiarazioni di conformità dell'impianto termico e dell'impianto elettrico, nonché di quello idrico. Per quanto riguarda gli impianti eventualmente non a norma si precisa che non è possibile indicare i costi di un eventuale adeguamento in quanto tale valutazione comporta una dettagliata ispezione dell'intera rete impiantistica (parte in traccia e fuori traccia), pertanto, ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, del D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni e del D.M. 26/06/2009, la parte aggiudicataria rinuncia irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti e, in quanto edotta sulle descrizioni indicate nel presente elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensa esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza sia l'attestato di qualificazione energetica (A.P.E.), dovendo assumere direttamente tali incombenze e farsi carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa vigente, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

L'area esterna di pertinenza è delimitata da muretto in cemento con sovrastanti elementi in calcestruzzo prefabbricato, sono presenti n. 2 cancelli metallici per accesso pedonale e un cancello metallico di tipo scorrevole per accesso carrabile. L'area è in parte pavimentata con battuta di cemento ed in parte destinata a verde con presenza di piante arboree.

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IACONI N. 32**

La porzione immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento di civile abitazione sito al piano primo di un fabbricato di più ampia consistenza al quale si accede per mezzo di una scala esterna posta sul lato Ovest dell'edificio.

L'abitazione è costituita da ingresso, soggiorno, cucina, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni, oltre a due balconi a servizio della cucina e del soggiorno.

La pavimentazione è del tipo ceramico, rivestimenti alle pareti della cucina e dei bagni provvisti di tutti i sanitari, infissi interni in legno ed esterni in alluminio con persiane anch'esse in alluminio, nel locale cucina è collocata la caldaia.

È presente una botola per l'accesso al piano sottotetto non abitabile.

Per quanto riguarda gli impianti risultano presenti al momento del sopralluogo, non verificati se funzionanti e a norma. Non risultano prodotte e/o allegate le dichiarazioni di conformità dell'impianto termico e dell'impianto elettrico, nonché di quello idrico. Per quanto riguarda gli

impianti eventualmente non a norma si precisa che non è possibile indicare i costi di un eventuale adeguamento in quanto tale valutazione comporta una dettagliata ispezione dell'intera rete impiantistica (parte in traccia e fuori traccia), pertanto, ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, del D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni e del D.M. 26/06/2009, la parte aggiudicataria rinuncia irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti e, in quanto edotta sulle descrizioni indicate nel presente elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensa esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza sia l'attestato di qualificazione energetica (A.P.E.), dovendo assumere direttamente tali incombenze e farsi carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa vigente, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IACONI N. 32

L'immobile risulta attualmente occupato dal soggetto fallito Sig. \*\*\*\*\* unitamente al proprio coniuge, così come da egli dichiarato a verbale nel corso del sopralluogo presso i beni in stima.

\*Liberazione non disponibile come da specifica di seguito.

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IACONI N. 32

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IACONI N. 32

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/04/2013 al 09/05/2016	- *****omissis*****	<b>Atto per causa di morte - Certificato di Denunciata Successione</b>			
	- ***** omissis*****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	- ***** omissis*****	Giulianova	10/03/2014	174/9990	
	- ***** omissis*****	<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	17/03/2015	3589	2777
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/05/2016 al 11/12/2021	- ***** omissis*****	<b>Atto per causa di morte - Certificato di Denunciata Successione</b>			
	- ***** omissis*****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	- ***** omissis*****	Giulianova	23/03/2017	187/9990/17	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	03/04/2017	4029	2654
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/12/2021 al 06/02/2023	- ***** omissis***** - ***** omissis*****	<b>Certificato di denunciata successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			02/08/2022	318024/88888/22	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Teramo	23/08/2022	13875	10270
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/02/2023	- ***** omissis***** - ***** omissis*****	<b>Atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vitale Luca	06/02/2023	2773/1953	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	13/02/2023	2894	1988
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto in procedura:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di fallimento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Precedente proprietario era \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* al quale gli immobili erano pervenuti per titoli antecedenti il ventennio con Atto di compravendita del 16/07/1973 Rep. 16613/5049 Trascritto a Teramo il 31/07/1973 al n. 8771 di Particolare, con il quale \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* acquistava un terreno distinto al C.F. Giulianova Fg. 31 P.lla 175 superficie 560 mq.

La Curatela Fallimentare della ditta \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* Reg. Fall. 35/ 2017 Tribunale di Teramo, con ricorso ex art. 702 bis c.p.c. ha chiesto all'adito tribunale di accertare e dichiarare l'avvenuta accettazione a opera del \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* (in bonis) delle credita' cui e' stato chiamato per effetto



del decesso del padre, \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* e del germano \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\*, sin anche ex art. 479 c.c., avendo lo stesso compiuto, atti e dichiarazioni manifestanti la volonta' di accettare.

Il tribunale di Teramo al giudizio civile n. 3613/2018 R.G. avente in oggetto l'accertamento sopra esposto, ha pronunciato l'ordinanza del 19/03/2019 e successivamente corretta con verbale del 28/05/2019, con cui il giudice addetto, in accoglimento delle domande avanzate ha: a) accertato e dichiarato l'avvenuta accettazione, ad opera del signor \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\*, delle eredita' cui e' stato chiamato per effetto del decesso del padre, \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* e del \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\*, sin anche ex art. 479 c.c.; b) quindi ordinato, al competente Conservatore dei registri immobiliari di provvedere, ai sensi dell'art. 2648 c.c. alla trascrizione dell'ordinanza con esonero di ogni responsabilita'. Si precisa che la volonta' espressa ad opera del sig. \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* di accettare le eredita' cui e' stato chiamato, e' stata compiuta precedentemente alla trascrizione della sentenza di fallimento reg. fall. 35/2017 avvenuta in data 19/06/2017 al n. 4969 di particolare, gravante sugli immobili in procedura.

In data 30/07/2019 sono state effettuate dalla Curatela le trascrizioni delle accettazioni tacite delle eredita' così come ordinate dal Giudice, al R.P. 7903/2019 a favore di \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\*; al R.P. 7904/2019 a favore \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\*; al R.P. 7905/2019 a favore \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\*.

In data 18/02/2020 sono state effettuate dal notaio Campitelli Franco di Giulianova (TE), anche le trascrizioni delle accettazioni espresse di eredita' al R.P. 1804/2020 a favore di \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\*; al R.P. 1805/2020 a favore di \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\*.

Successivamente, alla scomparsa della madre del fallito \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\*, sia \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* e sia la Curatela del fallimento \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\*, così come autorizzata dal Giudice, hanno accettato l'eredita' con Beneficio di inventario, entrambe trascritte a Teramo, per quanto riguarda \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* eseguita in data 30/05/2022 al R.P. 6361/2022 e per la Curatela in data 29/03/2024 al R.P. 3982/2024.

Da ultimo \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* ha donato la sua quota di eredita' al nipote \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* con atto Notaio Luca Vitale del 06/02/2023 Rep. 2773/1953 trascritto in data 13/02/2023 al n. 1988 di Reg. Part.

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IACONI N. 32**

Come riportato per il BENE N° 1.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IACONI N. 32**

\*Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 08/03/2024, sono risultate le formalità pregiudizievoli descritte in elaborato

### ***Oneri di cancellazione***

Tali formalità saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, essendosi tenuto conto di tali spese in sede di determinazione del prezzo di vendita.

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IACONI N. 32**

\*Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 08/03/2024, sono risultate le formalità pregiudizievoli descritte in elaborato.

### ***Oneri di cancellazione***

Come riportato per il BENE N° 1.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IACONI N. 32**

Dalla consultazione del sito web del Comune di Giulianova (TE) si rileva che l'area su cui sorge l'immobile di cui fa parte l'unità in trattazione (C.T. Comune di Giulianova Fg. 31 P.lla 348) nel vigente P.R.G. del predetto Comune ricade in "Zona B2.c - Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente" normata dall'art. 2.3.3 delle N.T.A.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IACONI N. 32**

Dalla consultazione del sito web del Comune di Giulianova (TE) si rileva che l'area su cui sorge l'immobile di cui fa parte l'unità in trattazione (C.T. Comune di Giulianova Fg. 31 P.lla 348) nel vigente P.R.G. del predetto Comune ricade in "Zona B2.c - Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente" normata dall'art. 2.3.3 delle N.T.A.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IACONI N. 32**

A seguito della richiesta di accesso agli atti effettuata dallo scrivente Consulente, il Comune di Giulianova (TE) ha rilasciato copia dei seguenti titoli edilizi che hanno interessato l'immobile di cui fa parte l'unità oggetto di stima:

- 1) Licenza di Costruzione n. 7800 del 03/08/1972 intestata ai sig. \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\*, il quale, in data 09/08/1974 veniva volturato dal Comune di Giulianova, in favore del sig. \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\*;
- 2) Dichiarazione di Abitabilità Prot. N. 19082 del 11/12/1975;
- 3) Concessione Edilizia N. 83/81 approvata con C.E.C. del 27/07/1981, per la quale in data 14/02/2018 Prot. 6857 il Comune di Giulianova (TE) comunicava allo scrivente che la non reperibilità della pratica;
- 4) Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1219 del 31/02/1993 (Condono Edilizio N: 1824/86) relativa alla realizzazione autorimessa;
- 4) Concessione Edilizia N. 23321/95 del 21/11/1995 per "Consolidamento e razionalizzazione di un'autorimessa privata.

Dalla disamina di tutte le altre pratiche edilizie reperite, si evince che con la C.E. N. 83/81, ragionevolmente, si sarebbero effettuati i lavori di chiusura del porticato al piano terra, (assentito con il precedente titolo edilizio Licenza di Costruzione N. 7800/72) e relativo cambio di destinazione d'uso del piano terra, da porticato ad unità abitativa, come all'attualità. Tale ipotesi potrebbe essere attendibile, in quanto l'ultimo titolo edilizio rilasciato (C.E. N. 23321/95) anche se l'elaborato grafico allegato non raffigura la pianta del piano terra del fabbricato interessato, dalla raffigurazione dei prospetti, il piano terra appare completamente tamponato con presenza di porte

e finestre in linea con il piano superiore già appartamento, e quindi si rappresenta la definitiva chiusura del porticato al piano terra con realizzazione dell'appartamento.

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Per quanto segnalato, in mancanza della tavola grafica allegata alla C.E. N. 83/81, limitatamente al piano terra appartamento, appare impossibile effettuare il raffronto con l'elaborato grafico redatto dallo scrivente facente parte integrante e sostanziale della presente perizia di stima.

Al contrario, in merito alla C.E. N. 23321/95 del 21/11/1995 per consolidamento e razionalizzazione di un'autorimessa privata, si rilevano delle difformità consistenti in diversa dimensione della stessa ed assenza di finestre sul lato Ovest.

Il locale fondaco posto sul lato Nord, comunicante con l'autorimessa, risulta privo di titoli edilizi. Per quanto esposto, l'acquirente, ai fini e per gli effetti della legge n.47 del 28/02/1985 e s.i.m., potrebbe provvedere ad inoltrare istanza di sanatoria, entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento, se e in quanto possibile ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi, norme, regolamenti ecc., comunali e sovracomunali.

Non esiste documentazione sulla certificazione energetica degli immobili Detta certificazione (A.P.E. -Attestato di prestazione energetica), pertanto, dovrà essere prodotta a cura e spese dell'aggiudicatario e dallo stesso consegnata prima della emissione del decreto di trasferimento.

Non risultano prodotte e/o allegate le dichiarazioni di conformità dell'impianto termico e dell'impianto elettrico, nonché di quello idrico.

Per quanto riguarda gli impianti non a norma si precisa che non è possibile indicare i costi di adeguamento in quanto tale valutazione comporta una dettagliata ispezione dell'intera rete impiantistica (parte in traccia e fuori traccia), pertanto, ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, del D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni e del D.M. 26/06/2009, la parte aggiudicataria rinuncia irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti e, in quanto edotta sulle descrizioni indicate nel presente elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensa esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza sia l'attestato di qualificazione energetica (A.P.E.), dovendo assumere direttamente tali incombenze e farsi carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa vigente, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IACONI N. 32**

A seguito della richiesta di accesso agli atti effettuata dallo scrivente Consulente, il Comune di Giulianova (TE) ha rilasciato copia dei seguenti titoli edilizi che hanno interessato l'immobile di cui fa parte l'unità oggetto di stima:

- 1) Permesso di Costruzione n. 7800 del 03/08/1972;
- 2) Dichiarazione di Abitabilità Prot. N. 19082 del 11/12/1975;
- 3) Concessione Edilizia N. 83/81 approvato con C.E.C. del 27/07/1981; (non reperita come indicato nel capitolo al bene n. 1)

- 4) Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1219 del 31/02/1993 relativa alla realizzazione autorimessa;
- 5) Concessione Edilizia N. 23321/95 del 21/11/1995 per "Consolidamento e razionalizzazione di un'autorimessa privata.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Come riportato per il BENE N° 1.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IACONI N. 32**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IACONI N. 32**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

§§§

### **IL PREZZO**

1. **Per il lotto unico**, composto da **diritti pari ad 1/2 (un mezzo) di piena proprietà** in ditta al fallito (Fallimento n. 35/2017 R.F. del Tribunale di Teramo), sugli immobili siti nel Comune di Giulianova (TE) ed individuati a Catasto Fabbricati dello stesso Comune al Fg. 31, part. 348 subb 1 e 2, nonché **da diritti pari ad 1/2 (un mezzo) di piena proprietà** sui beni mobili, di cui all'inventario come sopra ricondotto in stralcio, attualmente posti all'interno dell'immobile posto al piano primo individuato con la particella 348 sub. 2, **il valore base d'asta è fissato in Euro 75.000,00** (74.772,00 per quota immobili + 228,00 per quota beni mobili);
2. **L'Offerta minima** per la partecipazione è pari al valore/prezzo base d'asta
3. **Il rilancio**, in caso di gara, è fissato nel valore di Euro 2.000,00 (Euro duemila/00) o multipli;

### **Specificando che**

- 4- **Il versamento del saldo prezzo oltre ulteriori costi ed oneri** dovrà avvenire - con modalità telematiche secondo la previsione di cui all'art. 569 co. IV c.p.c. - entro il termine di quattro mesi dall'aggiudicazione provvisoria ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta.
- 5- **La cauzione, fissata nel 10% del valore a base dell'esperimento d'asta**, dovrà risultare versata (e le relative somme risultare accreditate sul conto corrente della procedura) - con modalità telematiche secondo la previsione di cui all'art. 569 co. IV c.p.c. - entro le ore 9,00 del giorno della vendita, **a pena di inammissibilità**.
- 6- **L'offerta telematica** potrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente munito di visura camerale risalente a non oltre 10 giorni) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 co.

Il c.p.c. Ne consegue che il presentatore dovrà necessariamente identificarsi e coincidere con l'offerente, a pena di inammissibilità della offerta.

- 7-** la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione a quanto previsto nel D.P.R. 380/2001) 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 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 che, peraltro, quanto ai beni mobili, costituisce un minimo forfettario rapportato alla indeterminata loro consistenza a corpo; che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985 e ss. m. & i., presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento; che i diritti pari ad 1/2 (un mezzo) di piena proprietà indivisa degli immobili viene trasferito libero dalle sole iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e/o della sentenza di fallimento nonché di sequestri suscettibili di cancellazione ad ordine del Giudice riferiti alle sole obbligazioni assunte dal fallito. Tali formalità saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, essendosi tenuto conto di tali spese in sede di determinazione del prezzo di vendita. Che, trattandosi di vendita di diritti di piena proprietà indivisa, sono salvi i diritti del comproprietario dal quale l'immobile non potrà essere liberato, noto che ogni comproprietario può utilizzare il bene per intero purché non impedisca agli altri contitolari di farne parimenti uso secondo il loro diritto. Pertanto, posto che il comproprietario convive con il fallito presso il lotto oggetto di vendita in quota, la liberazione dello Stesso non potrà essere avviata a cura del custode giudiziario; che i costi e gli oneri, anche fiscali, derivanti dalla vendita così come quelli per le cancellazioni saranno a carico dell'aggiudicatario; che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

§§§

#### 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 potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, entro il giorno precedente (ore 23:59) a quello fissato per il loro esame, in conformità a quanto stabilito dagli artt. 12 e ss. D.M. 32/2015 e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Si riportano di seguito gli artt. 12, 13, 14 e 15 del D.M. 32/2015:

##### **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 II e III. 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)**

Le offerte andranno dunque depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dal capo III, Sezioni I e II del D.M. n. 32/2015, ove non derogati dal provvedimento del 07/07/2024 con cui il Giudice Delegato ha approvato il supplemento al programma di liquidazione e dunque ha autorizzato la vendita come da istanza il 02/07/2024 depositata dalla Curatela a modifica ed integrazione del programma di liquidazione approvato.

L'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente munito di visura camerale risalente a non oltre 10 giorni) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 co. II c.p.c. **Ne consegue che il presentatore dovrà necessariamente identificarsi e coincidere con l'offerente, a pena di inammissibilità della offerta.**

- All'offerta deve essere allegata prova del versamento della cauzione (**Fissata nel 10% del valore a base dell'esperimento 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**) da versarsi unicamente mediante bonifico bancario sul c/c della procedura.

Informazioni per il pagamento:

Bonifico bancario presso BdM Banca S.p.A. sul conto intestato a "Tribunale Teramo Proc. Fall. n. 35/2017" avente le seguenti coordinate:

- N.ro conto: 01-374-41000081
- BIC/Swift: BPBAIT3B
- CIN: A

- ABI: 05424
- CAB: 15300
- IBAN: IT 63 A 05424 15300 00004 10000 81

Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione.

I bonifici di versamento della cauzione dovranno risultare accreditati entro le ore 9,00 del giorno stabilito per la gara, affinché ne sia consentita la verifica. Laddove il Curatore riscontri nel conto corrente intestato alla procedura l'accredito, l'offerta può ritenersi ammissibile. L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" si dispone che il Coadiutore del Curatore autorizzi alla partecipazione esclusivamente le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti e gli eventuali comproprietari non esecutati. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il Coadiutore del Curatore provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in superiore narrativa.

## **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 al prezzo base d'asta; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a quattro (4) mesi dalla data di aggiudicazione; 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). La cauzione, **fissata nel 10% del valore/prezzo a base dell'esperimento d'asta**, dovrà risultare versata (e la relativa somma risultare accreditata sul conto corrente della procedura) – con modalità telematiche secondo le previsioni di cui all'art. 569 co. IV c.p.c. – entro le ore 9,00 del giorno della vendita, a pena di inammissibilità;
- 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 della 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 dieci giorni prima rispetto alla data della vendita forzata, 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;
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;**

### **2. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:**

Esclusivamente con bonifico bancario presso BdM Banca S.p.A. sul conto corrente intestato a "Tribunale Teramo Proc. Fall. n. 35/2017" avente le seguenti coordinate:

- N.ro conto: 01-374-41000081
- BIC/Swift: BPBAIT3B
- CIN: A
- ABI: 05424
- CAB: 15300
- IBAN: IT 63 A 05424 15300 00004 10000 81

- con causale "Asta"; **I bonifici di versamento della cauzione dovranno risultare accreditati entro le ore 9,00 del giorno stabilito per la gara, affinché ne sia consentita la verifica.**

### **3. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:**

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.

#### **4.SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA:**

Il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte relative a qualunque esperimento di vendita con esito positivo, sarà tenuta l'udienza per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.

Il referente della procedura, verificata la regolarità delle cauzioni e delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita.

Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a gara partendo dall'offerta più alta, che avrà durata per le successive 24 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 in giorno festivo, al primo successivo non festivo;

Il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica, 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.

Nell'ipotesi in cui un avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Coadiutore del Curatore, Dasi srl, 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. Si applica l'art. 583 co. II c.p.c. .

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 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 co. III 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.

#### **5. DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

1. 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.

2. 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 Coadiutore del Curatore provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona; 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; analogamente, in sede di gara e in difetto di offerte in aumento, procederà, 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 Coadiutore del Curatore 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.

**6. TERMINI PER IL SALDO PREZZO:**

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata e maggiorato delle imposte, tasse e degli ulteriori oneri che saranno comunicati all'aggiudicatario dal Coadiutore del Curatore), dovrà essere versato entro il termine di quattro mesi dall'aggiudicazione provvisoria ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice Delegato (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del Curatore) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione. In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art.15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26/2/2015.

§§§

**B)-DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE**

Sono state individuate le seguenti formalità pubblicitarie:

1. Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 490 I co. c.p.c. e 631 bis c.p.c..

La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente almeno 45 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto, per consentire - come in seguito si dirà - ai siti individuati ex art. 490 II co. c.p.c. di estrarre direttamente dal PVP tutti i documenti da pubblicizzare senza necessità di ulteriore trasmissione di documentazione da parte dei delegati;

2. Pubblicazione almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web "www.astegiudiziarie.it", nell'ambito della convenzione in essere anche quale fornitore di servizi telematici, sul sito istituzionale del Tribunale di Teramo ("www.tribunale.teramo.giustizia.it") sul quale dovrà essere sempre possibile la consultazione di tutta la documentazione pubblicata.

3. Pubblicazione almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sui siti internet "Immobiliare.it", "Casa.it", "Idealista.it", 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, con inserimento di link di collegamento ai siti internet di cui ai punti 1 e 2 che precedono.

4. Pubblicazione almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto - tramite "Comunic'Arte s.r.l.", 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 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.

5. Eventuali ulteriori forme di pubblicità autorizzate dal Giudice in relazione alle peculiarità del bene.

### RENDE NOTO

che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione a quanto previsto nel D.P.R. 380/2001) 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 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 che, peraltro, quanto ai beni mobili, costituisce un minimo forfettario rapportato alla indeterminata loro consistenza a corpo ;

che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985 e ss. m. & i., presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

che l'immobile viene trasferito (in quota) libero dalle sole iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e/o della sentenza di fallimento nonché di sequestri suscettibili di cancellazione ad ordine del Giudice referiti alle sole obbligazioni assunte dal fallito . Tali formalità saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, essendosi tenuto conto di tali spese in sede di determinazione del prezzo di vendita;

Che, trattandosi di vendita di diritti di piena proprietà indivisa, sono salvi i diritti del comproprietario dal quale l'immobile non potrà essere liberato, noto che ogni comproprietario può utilizzare il bene per intero purché non impedisca agli altri contitolari di farne parimenti uso secondo il loro diritto. Pertanto, posto che il comproprietario convive con il fallito presso il lotto oggetto di vendita in quota , la liberazione dello Stesso non potrà essere avviata a cura del custode giudiziario;

che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita e necessari per le cancellazioni saranno a carico dell'aggiudicatario;

che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, anche mediante link, unitamente al provvedimento del 07/07/2024 con cui il Giudice Delegato ha approvato il supplemento al programma di liquidazione e dunque ha autorizzato la vendita come da istanza il 02/07/2024 depositata dalla Curatela a modifica ed integrazione del programma di liquidazione approvato ed all'avviso di vendita, sui siti internet richiamati nel presente avviso;

che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode o dall'ausiliario a ciò delegato a chiunque vi abbia interesse.

### INFORMA

- a) che le richieste di visita degli immobili possono essere inoltrate alla Dasi srl, con sede in Teramo (TE) alla Via G.Fuschi snc – Zona Industriale San Nicolò a Tordino, ai seguenti recapiti mail [help@dasisrl.eu](mailto:help@dasisrl.eu), pec [srl.dasi@pec.it](mailto:srl.dasi@pec.it), tel. 0861/232239, unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera

di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo;

- b)** che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Coadiutore del Curatore, nonché assistenza tecnica per la compilazione ed il deposito della offerta dal Gestore incaricato della vendita, DASI S.r.l., secondo quanto indicato nel relativo portale;
- c)** che la partecipazione alla vendita implica:
- la lettura, conoscenza ed accettazione integrale delle relazioni peritali e dei relativi allegati;
  - la lettura, conoscenza ed accettazione integrale di quanto contenuto nel presente avviso.
  - la dispensa degli Organi della procedura dal rilascio delle certificazioni di conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge

Teramo, li 22/12/2024.

Il Curatore

Il Coadiutore Delegato alla Vendita

  
Avv. Monica Ferretti

*Dasi srl*