

TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Fallimentare

Avviso di vendita

Fallimento n. 66/2018 Reg. Fall.

L'Avv. Giovannibattista Quintiliani, Curatore Fallimentare nel fallimento n. 66/2018 Reg. fall. del Tribunale di Teramo, a seguito di incarico conferito in data 20/12/2018,

RENDE NOTO

tramite il portale internet del gestore della vendita givg.fallcoaste.it il giorno 10 Giugno 2026, alle ore 11:30, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Descrizione degli immobili

LOTTO N. 1 - Comune di Luvinata (VA), Via Vittorio Veneto N° 57, locale a destinazione Negozio + locale Magazzino+ corte condominiale esterna;

Descrizione

Diritti pari all'intero della piena proprietà di immobili facenti parte di un fabbricato di maggiore consistenza sito nel Comune di Luvinata (VA) di proprietà della società GESTIONI & CONSULENZE S.R.L., più precisamente:

N° 2 unità immobiliari, (locale negozio, e locale magazzino) con diritti su corte condominiale esterna siti nel **Comune di Luvinata (VA)** – Via Vittorio Veneto n.c. 57 censite al N.C.E.U. al:

· Foglio n. **4**, Particella n. **612**, sub. **36**, cat. **C/1**, classe 6, consistenza 44 mq., Via Vittorio Veneto, piano: T;

· Foglio n. **4**, Particella n. **612**, sub. **37**, cat. **C/2**, classe 9, consistenza 13 mq., Via Vittorio Veneto, piano: T;

Confini:

La corte perimetrale esterna al fabbricato di cui al "Lotto A" confina:

a Nord con la Via Vittorio Veneto;

a Est con strada;

ad Ovest con proprietà Soc. Varesina del Golf s.p.a.

salvo altri

Situazione Edilizia:

L'immobile oggetto di perizia, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati

dal Comune di Luvinata (VA):

· il primitivo edificio è risalente al periodo ante 1967, poi successivamente lo stesso immobile è stato ristrutturato in virtù della Concessione Edilizia N° 644 del 22.11.1991 rilasciata a Bisson Iwan amministratore unico della Bisson s.r.l.

Immobiliare;

· in data 21.06.1995 prot. 2712 veniva richiesta da Bisson Iwan l'Abitabilità dell'intero stabile;

· in data 14.01.2000 prot. 160, veniva presentata D.I.A. per trasformazione da Ufficio a Bar e veniva allegata anche planimetria con dimostrazione dei posti auto esterni;

· in data 30.06.2001 prot. 3377 veniva depositata DIA in variante in corso d'opera per adeguamento dei locali all'apertura del nuovo bar;

I locali risultano conformi all'ultimo titolo edilizio di variante rilasciato dal Comune di Luvinata (Va), salvo piccole difformità irrilevanti sotto il profilo urbanistico, quali: presenza di gradini all'esterno del portico; altezza interna dei locali di mt. 2,90 anziché 2,80 mt. come dichiarato nella piantina di progetto.

Situazione Urbanistica:

Lo stabile ricade all'interno del PRG del Comune di Luvinata in Ambito "Sistemi Insediativi di Pregio" in zona "Ambiti territoriali, Aree Ico, Aree Pat"

DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di perizia, sono parte integrante di un fabbricato composto da sei unità abitative, su due piani (Terra – Primo) avente destinazione commerciale/sgombero.

In particolare, i suddetti locali, sono situati al piano terra dello stabile, con accesso carrabile e pedonale dalla adiacente Via Vittorio Veneto n.c. 57, ed sono costituiti da un locale ad uso commerciale con annesso servizio igienico; un locale magazzino; e da diritti condominiali sulla corte perimetrale esterna distinta in catasto del Comune di Luvinata (Va) al Fog. 4 particelle catastali NN° 613 e 1499.

Si specifica che le particelle catastali summenzionate, si rilevano solo dall'estratto di mappa mentre non sono rilevabili attraverso le visure.

Gli immobili da acquisire all'attivo fallimentare sono così individuati:

· un locale commerciale della superficie lorda di mq. 59,20 con annesso portico di mq. 11,50 e diritti condominiali sulla corte perimetrale esterna;

· un locale magazzino della superficie di mq. 15,55 con accesso alla corte condominiale esterna.



La struttura dello stabile relativamente al locale commerciale è costituita da muratura portante con solai orizzontali in latero cemento, mentre per la zona magazzino, la muratura portante è costituita da blocchetti tipo doppio Uni, intonacati su ambo i lati e tinteggiati al civile con soprastante solaio in legno lamellare a falda inclinata.

La recinzione perimetrale è costituita da un muretto con soprastante ringhiera in ferro, mentre la corte esterna è finita con ghiaia mista ad asfalto trito.

Le finiture di entrambi i locali sono scadenti ed approssimative, si rilevano danneggiamenti interni sia alle pareti che alle porte, gli infissi perimetrali sono costituiti da persiane in alluminio e finestre in legno con vetri doppi atermici; le porte interne sono in legno color noce, i pavimenti interni sono in ceramica, l'impianto di riscaldamento è con elementi radianti, l'impianto elettrico è datato (Vedere documentazione Fotografica su Relazione parte 2 di 2 Allegato N° 8).

I locali del piano terra hanno altezza interna di mt. 2.90, mentre il locale accessorio ha altezza interna variabile da mt. 3.10 a mt. 2.40.

Prezzo base d'asta € 69.820,80

Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta: € 52.365,60

Offerte in aumento non inferiori a € 1.000,00

LOTTO N. 2 - Immobili ubicati nel Comune di Travedona-Monate, (Varese) Via Vittorio Veneto angolo Via Volta

Descrizione

Diritti pari all'intero della piena proprietà su appezzamento di terreno con soprastanti fabbricati in corso di costruzione edilizia siti nel Comune di Travedona-Monate (Va), Via Vittorio Veneto angolo Via Volta di proprietà della società GESTIONI & CONSULENZE S.R.L., censiti al Catasto Terreni di detto Comune di Travedona-Monate, al Foglio n. 9, Particella n. 3225, semin. arbor., classe 5, superficie 8.047 mq.;

Dalle visure catastali, si estrapolano i seguenti dati:

- Foglio n. 9, Particella n. 3225, semin. arbor., classe 5, superficie 8047 mq., R.D. € 24,94 R.A. € 16,62 derivante da Frazionamento del 25/10/2006 n. VA0237919 in atti dal 25/10/2006 (n. 237919.1/2006);

Confini:

L'area confina a Sud con Via Vittorio Veneto – strada Provinciale Ispra –Varese; ad Est



con Via Volta; a Nord con strada Villaggio Ignis; salvo altri se o variati.

Situazione Urbanistica:

Per quanto concerne l'urbanistica, gli edifici di cui al "Lotto B" sono stati realizzati in virtù della Concessione Edilizia N° 2005/66 del 28.02.2007 rilasciati dal Comune di Travedona Monate (Va) inerente la costruzione di un edificio commerciale ed edificio direzionale – piano attuativo CQ – Villaggio Ignis intestato alla ditta FRA.VER.s.r.l. con sede nel Comune di Cologno Monzese (MI) in Via Goldoni N° 24 – P. IVA: 00353390123

Ad oggi, gli edifici risultano ancora allo stato grezzo, ovvero con strutture portanti (solai e pilastri) completati, ma sono mancanti di ogni genere di finiture, impianti, infissi, pavimentazioni, urbanizzazioni, e da una rapida verifica, corrispondono al progetto depositato in Comune.

Situazione Edilizia:

Il complesso commerciale – direzionale è stato edificato in virtù del seguente titolo edilizio rilasciato dal Comune di Travedona Monate (Va):

- Concessione edilizia N° 2005/66 del 28.02.2007

Il titolo edilizio su menzionato, ad oggi risulta decaduto, per decorsi dei termini di Legge per cui, per la ultimazione dell'opera, è necessario la presentazione di un nuovo progetto di completamento e della nuova stipula di una Convenzione Urbanistica con il Comune di Travedona Monate (Va) previo deposito di fidejussione sui lavori da effettuare.

Stato attuale dell'immobile:

L'appezzamento di terreno, sito nel Comune di Travedona Monate (Va) ha un'estensione di mq. 8047 mq di forma pressochè triangolare, avente orografia pianeggiante.

Su detta area, insistono due fabbricati in corso di costruzione edilizia, aventi destinazione commerciale – direzionale realizzati in conformità del titolo edilizio rilasciato dal Comune di Travedona Monate (Va). In dettaglio

In dettaglio, l'edificio Ufficio/direzionale è costituito da:

- un piano interrato accessibile direttamente dalla Via Volta completamente allo stato grezzo e privo di impianti e finiture di ogni genere della superficie di mq 340,00;
- un piano terra, allo stato grezzo accessibile a raso dall'interno dell'area, con tamponature perimetrali eseguite, ma privo di impianti, tramezzature, pavimenti finestre della superficie di mq 340,00;
- un piano primo allo stato grezzo, accessibile dalla scalinata interna, dotato di tamponamenti perimetrali esterni, ma privo di impianti, pavimenti, finestre e finiture di ogni genere di superficie mq 340,00;

In dettaglio, l'edificio commerciale è costituito da:

- un piano interrato accessibile direttamente dalla corte interna e da Via Volta, completamente allo stato grezzo e privo di impianti e finiture di ogni genere avente un'estensione di mq 1346,70;
- un piano terra, allo stato grezzo accessibile a raso dall'interno dell'area, privo di tamponature, di impianti, tramezzature, e pavimenti e di ogni altra opera di finitura avente una superficie di mq 1346,70;
- un piano primo allo stato grezzo, accessibile dalla scalinata interna, privo di tamponature, di impianti, tramezzature, e pavimenti e di ogni altra opera di mq 1346,70;

Gli immobili oggetto di perizia, sono in totale abbandono dal punto di vista della Sicurezza sui luoghi di Lavoro di cui al D. Lgs 81, in quanto non risultano presenti parapetti sui vuoti della costruzione (scale ed ascensori) e non risultano presenti le protezioni dei ferri di armatura.

· L'area esterna, ha un'estensione di mq 8047 con orografia pianeggiante, in stato di abbandono e con vegetazione spontanea molto fitta, si intravedono cumuli di materiale di cantiere, la presenza di pozzetti e di canalizzazioni presumibilmente (non ultimate) riconducibili ad opere di urbanizzazione dell'area (illuminazione, fognature ecc.).

Prezzo base d'asta € 1.221.129,26

Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta: € 915.846,94

Offerte in aumento non inferiori a € 5.000,00

Con la sottoscrizione dell'offerta di acquisto l'offerente si dichiara edotto in merito ai contenuti dell'elaborato peritale e del presente avviso dispensando esplicitamente il fallimento dal produrre sia la certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza sia l'attestato di qualificazione energetica, manifestando la volontà di assumere direttamente tali incombenze.

Gli immobili risultano meglio descritti nella perizia del C.T.U., Geom. Silvio Angeloni, e nelle successive integrazioni il cui contenuto è da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente avviso.

Maggiori informazioni potranno essere reperite presso:

- il Curatore Avv. Giovanni Battista Quintiliani, con studio in Teramo (TE) al viale Giovanni Bovio n. 29 (tel. 0861/244028 – mail gbquintiliani@alice.it) previo appuntamento;

Il presente bando verrà:



- pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicato, unitamente alla relazione di stima, sui seguenti siti Internet: www.ivgbusto.it, www.astegiudiziaria.it, www.immobiliare.it.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico *ex art.* 1336 C.C., né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti. Inoltre, lo stesso non costituisce obbligo per gli organi della procedura fallimentare o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti.
- 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, a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- Si rende noto 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; che 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, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- Le spese di cancellazione delle formalità restano a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.
- L'aggiudicatario è tenuto al versamento degli oneri fiscali e delle spese dell'attività del professionista che il disposto normativo pone a carico dello stesso, nonché al pagamento dei compensi per la predisposizione del decreto di trasferimento. L'importo complessivo sarà comunicato tempestivamente e dovrà essere versato dall'aggiudicatario nel termine previsto per il saldo del prezzo.
- Se occupato dal fallito o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura dell'acquirente.
- Tutti gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune di Teramo: in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.
- Gli immobili vengono venduti privi di attestato di prestazione energetica di cui l'aggiudicatario dovrà munirsi per effettuare i successivi trasferimenti.
- Si avverte, inoltre, che maggiori informazioni possono essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse, così come previsto dall'art. 570 c.p.c..



- Il presente bando, l'ordinanza di vendita e l'elaborato peritale sono anche riportati sui seguenti siti Internet: www.astegiudiziarie.it e www.fallimentieaste.it.

CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ognuno, ad eccezione del debitore, è ammesso a presentare domanda di partecipazione, personalmente o a mezzo di soggetto munito di procura speciale. Gli avvocati sono ammessi a partecipare per persona da nominare.
 - Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, nella forma sotto specificata, a pena di inefficacia, **entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 09 giugno 2026** presso la sede di GIVG Srl, in qualità di gestore della vendita, sita in Varese, Via Ghiberti, 1 (tel. 0332-335510 – mail: segreteria.va@givg.it). E' possibile presentare le offerte nelle fasce orarie 8,30-13,00 e 14,30-18,00.
 - L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale il delegato o un suo incaricato annoterà il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice Fallimentare, il nome del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per la vendita, nonché la data e l'ora di consegna.
 - L'offerta, a norma dell'art. 571, terzo comma c.p.c., è irrevocabile e si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.
 - L'offerta, redatta in bollo, dovrà contenere:
 - le generalità dell'offerente: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, 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 in regime di separazione dei beni dovrà dichiararlo.
- Se l'offerente è minorenne, interdetto, inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi esercita la patria potestà o la tutela, previa autorizzazione del giudice tutelare.
- Se l'offerente è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA e il codice fiscale, i dati completi del legale rappresentante ed allegare il certificato della Camera di



Commercio in corso di validità.

In caso di partecipazione del procuratore questi dovrà essere munito di procura speciale autenticata dal notaio.

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (indicazione del numero del lotto con cui l'immobile è individuato nell'avviso di vendita);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base d'asta indicato, a pena di esclusione;
- il termine di pagamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese, conseguenti alla vendita, non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in mancanza di tale indicazione si intende che esso sia pari a centoventi giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e dell'avviso di vendita e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.
- L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato l'immobile con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare.
- L'offerente dovrà preventivamente versare una cauzione d'importo pari ad un decimo del prezzo offerto mediante bonifico sul conto bancario intestato al fallimento (conto corrente intestato a Gestioni & Consulenze Srl – IBAN: IT71E0542415300000001002469), indicando nella causale il numero della procedura e la data fissata per l'esame delle offerte, come risultanti dalla prima parte del presente avviso, ed il numero del lotto. Il versamento deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta contenente l'offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.
- All'offerta dovrà essere allegato, inoltre, nella stessa busta, una fotocopia del documento d'identità (che l'offerente dovrà portare con sé, in originale, il giorno dell'asta), nonché dichiarazione, relativa alla restituzione mediante bonifico della cauzione al termine della gara in caso di mancata aggiudicazione, dandosi sin d'ora atto del fatto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito;
- L'offerta è inefficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un



quarto rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

- L'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato, sulla base delle disposizioni di Legge, di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.
- La persona indicata nella offerta come futura intestataria del bene è invitata a presentarsi all'udienza sopra indicata, per assistere all'apertura delle buste, alle deliberazioni sulle offerte ed a partecipare all'eventuale gara di cui ai seguenti punti.
 - Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile così come stabilito nell'avviso si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
 - Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito in avviso in misura non superiore a un quarto, il delegato darà luogo alla vendita se ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
 - In caso di pluralità di offerte valide, per il medesimo bene, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in mancanza di adesioni alla gara. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato in precedenza;
 - Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta per partecipare alla vendita;
- In caso di mancata aggiudicazione, la procedura provvederà quanto prima a restituire la cauzione versata a mezzo bonifico bancario.

AGGIUDICAZIONE

- In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, entro il termine indicato nell'offerta (che comunque non può essere superiore a 120 giorni dalla aggiudicazione), con bonifico sul conto corrente intestato alla procedura fallimentare IBAN: IT71E0542415300000001002469. Nello stesso termine l'offerente è tenuto al pagamento delle imposte sul trasferimento, delle competenze e spese del professionista delegato a carico dell'aggiudicatario, degli oneri per la predisposizione del decreto di trasferimento e delle spese per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli i cui importi saranno comunicati dallo stesso professionista. Il pagamento dovrà avvenire sempre a mezzo bonifico. Ai fini dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.



- In caso di mancato versamento del saldo del prezzo, entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione.
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Sono dovuti altresì a carico dell'aggiudicatario i diritti d'asta in favore del Gestore alle Vendite da versarsi entro e non oltre il termine di 20 giorni dall'avvenuta aggiudicazione, direttamente al Gestore.

OFFERTE MIGLIORATIVE

A) In presenza di offerte irrevocabili d'acquisto migliorative per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo di aggiudicazione che dovessero pervenire prima del versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, il Curatore si riserva la facoltà di sospendere la vendita.

B) L'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa dovrà contenere quanto indicato nelle condizioni generali di vendita e nelle condizioni della vendita senza incanto, ad eccezione dell'importo della cauzione che dovrà essere pari al quindici per cento del prezzo offerto.

C) L'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa non è efficace se è inferiore al prezzo di aggiudicazione aumentato del dieci per cento o se l'offerente non presta cauzione nella misura e con le modalità indicate con riferimento alla vendita senza incanto.

D) In caso di esercizio della facoltà di sospensione della vendita da parte del curatore, il professionista delegato indirà la gara tra il proponente l'offerta migliorativa e l'aggiudicatario, provvedendo alla comunicazione a mezzo raccomandata a/r o pec della data e del luogo della gara.

E) Qualora alla gara sia presente il solo proponente l'offerta migliorativa (ovvero qualora l'aggiudicatario non effettui a sua volta un'offerta in aumento) il bene sarà aggiudicato definitivamente al proponente l'offerta migliorativa al prezzo indicato nell'offerta: qualora il proponente dell'offerta migliorativa non sia presente, il bene sarà aggiudicato definitivamente a colui che risultava aggiudicatario provvisorio al termine della vendita senza incanto e il Giudice Delegato disporrà l'incameramento, in favore della procedura fallimentare, della cauzione prestata con l'offerta migliorativa, a titolo di penale per la mancata partecipazione alla gara.

F) Nel corso della gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nelle condizioni generali di vendita a titolo di offerte minime in aumento.

G) Se il proponente l'offerta migliorativa non diviene aggiudicatario, la procedura provvederà quanto prima a restituire la cauzione versata a mezzo bonifico bancario.

Teramo lì 26 marzo 2026

Il Curatore
Avv. Giovannibattista Quintiliani

