

**TRIBUNALE DI TERAMO**  
**EREDITA' GIACENTE n. 2356/2021 V.G.**

**AVVISO DI VENDITA**

Il curatore **dott. Matteo Faccioli**, codice fiscale FCC MTT 79A12 944C, domiciliato in Roseto degli Abruzzi (TE), c.a.p. 64026, via nazionale adriatica n. 39/a, Cologna Spiaggia, tel. 085/7991635, fax 085/7992216, cell. 320/9593977, e-mail: studio@studiofaccioli.com, pec: matteo.faccioli@pec.it,

visto il provvedimento autorizzativo, emesso dall'ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Sabrina Cignini del 21 ottobre 2022, ritenuto necessario fissare la vendita dei beni immobili,

**AVVISA**

che si procederà, presso il Tribunale di Teramo nell'aula all'uopo destinata, il giorno **09 luglio 2024 alle ore 15,00** alla **vendita senza incanto** ai sensi dell'articolo 573 c.p.c. del LOTTO UNICO composto dai seguenti beni immobili, analiticamente descritti nella perizia dell'esperto stimatore Ing. Bonaduce Luca, (recapito telefonico 085/8008734), depositata presso la cancelleria del Tribunale di Teramo e consultabile anche sui siti internet [www.fallimentieaste.it](http://www.fallimentieaste.it) - [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché, previo appuntamento, presso lo studio del curatore sito in Roseto degli Abruzzi (TE), via nazionale adriatica n. 39/a, Cologna Spiaggia, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

LOTTO UNICO

**Rif. 1 - DIRITTI PARI AD 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'**

**Appartamento per civile abitazione – ubicato a Corropoli (TE) – Via S. Giuseppe n. 14**

Appartamento con garage e posto auto scoperto, facenti parte di un condominio in via San Giuseppe n. 14 Corropoli (TE). L'edificio in cui sono collocati gli immobili è una palazzina a destinazione residenziale-commerciale composta da dodici unità immobiliari con accessori (cantine e garage), articolata in seminterrato più tre piani fuori terra. L'edificio è stato realizzato a cavallo tra gli anni 1996 e 1999, di tipologia in cemento armato con tamponature in laterizio, solai in latero-cemento, vano scala interno con ascensore. Lo stato conservativo esterno è buono, pur con alcune tracce di muffe sulla facciata esposta a nord. **Appartamento – fg. 10 part. 608 sub. 26 cat. A/2 classe 2 vani 6.5 rendita 402,84:** unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano secondo con prospicienza su tre lati, nord, est e sud. L'appartamento ha una superficie lorda di 126 mq ed è articolato in ingresso, soggiorno, cucina abitabile, tre camere, due servizi igienici, oltre balconi per 39 mq. Le finiture sono di tipo medio, con pavimenti in gres porcellanato, portone di ingresso blindato, porte interne in tamburato di legno, infissi esterni in legno con vetro doppio e serrande avvolgibili in pvc; l'impianto di riscaldamento è autonomo di tipo tradizionale con caldaia a metano, corpi scaldanti in acciaio; presente impianto di condizionamento sia in zona giorno che in zona notte; i sanitari sono in ceramica installati a terra. Lo stato conservativo è discreto, presentando condizioni di abitabilità. Risultano bisognosi di manutenzione gli infissi esterni, con smalto parzialmente deteriorato sulle facce esterne e zanzariere logore. **Garage – fg. 10 part. 608 sub. 5 cat C/6 classe 1 mq. 37 rendita 34,40:** garage al piano seminterrato della superficie di 41 mq accessibile da cortile condominiale e collegato attraverso corridoio interno a vano scala-ascensore. Il fabbricato è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi: Concessione edilizia n. 45 in data 08/07/1996, Concessione edilizia n. 3 in data 08/03/1999, Abitabilità n. 8 in data 24/12/1999.

Per quanto è stato possibile riscontrare, non risulta l'Attestazione di Qualificazione Energetica per l'immobile in questione. Tutte le unità immobiliari risultano libere da persone.

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO Euro 115.224,50**

*Offerta minima (75% del prezzo base d'asta): Euro 86.418,38*

*Rilancio minimo in caso di gara: Euro 2.000,00*

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica. Laddove quest'ultima dovesse essere necessaria per la trascrizione del decreto di trasferimento o per altro adempimento previsto dagli organi della procedura esecutiva, sarà onere dell'aggiudicatario provvedere alla redazione della stessa, mediante idoneo professionista abilitato, consegnarla al curatore per gli adempimenti del caso, nonché sostenere tutti i relativi costi connessi.

Tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, o a cura del Cancelliere o del Giudice, sono eseguite dal curatore Dott. Matteo Faccioli presso lo studio in Roseto Degli Abruzzi (TE), via Nazionale Adriatica n. 39/A, Cologna Spiaggia, recapito telefonico 085.7991635, fax 085.7992216, cell. 320.9593977, e-mail studio@studiofaccioli.com, ove, previo appuntamento, possono essere esaminati tutti gli atti.

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

**Vendita senza incanto**

- Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso l'ufficio all'uopo destinato in Roseto Degli Abruzzi (TE), via Nazionale Adriatica n. 39/A, Cologna Spiaggia, **recapito telefonico cell. 320/9593977**, fax 085.7992216, e-mail studio@studiofaccioli.com, entro le ore **13,00 del giorno 08 luglio 2024**; **sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta** (che può anche essere persona diversa dall'offerente), **la data della vendita ed il nome del curatore**, il ricevente provvederà ad annotare sulla stessa data e ora del deposito; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47 /1985 e successive modificazioni ed integrazioni). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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). La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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.

B) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, l'offerta minima presentabile potrà essere inferiore fino ad un quarto ma in questo caso sarà il curatore a valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di

- conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;
- C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal curatore;
- D) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura della procedura ma a spese dell'aggiudicatario); sono a carico dell'aggiudicatario anche gli oneri fiscali derivanti dalla vendita. 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.
- E) Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente;
- F) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche non personalmente) presso lo studio del curatore, una busta chiusa contenente: - **l'offerta di acquisto in carta legale** (cioè con **marca da bollo da € 16,00**), irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni; - un **assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a: "EREDITA' GIACENTE DE SANCTIS ALESSANDRO – Curatore: dott. Matteo Faccioli"**, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto; l'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità e una **fotocopia del documento di identità dell'offerente e fotocopia dell'assegno**; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; recapito telefonico dell'offerente; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare; i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al valore ex art. 568 c.p.c. a pena inefficacia dell'offerta, il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari non superiore a 120 (centoventi)giorni dall'aggiudicazione; **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto sulla condizioni di fatto e di diritto del bene immobile; l'espressa dichiarazione di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti e di farsi carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell' art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo;**
- G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata; invece, se il prezzo offerto, ex art. 572 c.p.c., è inferiore (fino al detto limite di un quarto) rispetto a quello base, sarà il curatore a valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;
- H) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame: in caso di unica offerta: se l'offerta ex art. 572 c.p.c., è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito in ordinanza in misura non superiore a un

quarto, il curatore può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.; se non vi sono offerte e vi sono domande di assegnazione, il curatore provvede su di esse ex art. 590 c.p.c., salva la successiva pronuncia del decreto di trasferimento da parte del giudice dell'esecuzione; in caso di più offerte, ex art. 573 c.p.c., il curatore invita in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (ai fini dell'individuazione della migliore offerta - sulla base della quale dovrà svolgersi detta gara - si tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; inoltre, la gara tra gli offerenti dovrà svolgersi mediante rilanci verbali; se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nella ordinanza di vendita, il curatore non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione. Nel caso di offerte di pari valore, laddove però non vi siano rilanci, l'aggiudicazione va fatta a favore di colui che ha depositato l'offerta per primo. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a **€ 2.000,00**. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

- I) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione; ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista curatore la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; il pagamento del prezzo dovrà avvenire tramite bonifico;
- J) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al curatore;
- K) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice dovranno essere effettuate dal curatore presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dall'aggiudicatario al curatore.
- l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita ed al presente bando, sul sito internet **[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)**;
  - lo scrivente curatore è custode dei beni oggetto di esecuzione;
  - l'esperto stimatore è il **ing. Bonaduce Luca**, con studio in Via XXIV Maggio, 55 - Giulianova – e-mail: [info@studiobonaduce.it](mailto:info@studiobonaduce.it) - tel. 0858008734.

Teramo, lì 22/03/2024

Il curatore  
Dott. Matteo Faccioli