

**TRIBUNALE DI PESCARA
FALLIMENTO N. 51/2016 R.F.**

8° AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Curatore del fallimento in epigrafe, Avv. Sergio Iannucci, avvisa che su autorizzazione del Giudice Delegato del Tribunale di Pescara, Dott. Elio Bongrazio, il giorno **30 SETTEMBRE 2025 alle ore 16,00 avanti a sé**, presso il proprio studio in Pescara alla Via Alfonso Di Vestea n.7, procederà alla vendita al migliore offerente, al prezzo base d'asta successivamente indicato, dei **beni immobili siti nel Comune di Ripa Teatina (Ch), alla C.da Arenile**, costituenti il **LOTTO UNICO** del compendio immobiliare fallimentare come di seguito specificati:

- ☐ **A)** opificio su due livelli, composto al P.T. da laboratorio e deposito con annessi servizi e corte esclusiva, al P1 da quattro locali, due ripostigli, wc, disimpegno e balcone a livello, con terreno circostante annesso della superficie complessiva di circa 1846 mq comprendente cabina elettrica, così distinti al catasto del predetto Comune:

- 1 - C.F. (catasto fabbricati) : fg. 13 part.705 sub 4, piano T-1, cat. D/1, r.c. Euro 4.452,50.
- 2 - C.F. : fg. 13 part.4628, piano T, cat. D/1, r.c. Euro 135,00.
- 3 - C.T. (catasto terreni) : fg. 13, part. 4346, qualità uliveto, cl.1, mq 200, r.d. € 0,98, r.a. € 0,57.
- 4 - C.T. : fg. 13, part. 4347, qualità rel. Ente urbano, mq 380.
- 5 - C.T. : fg. 13, part. 4348, qualità uliveto, cl.1, mq 215, r.d. € 1,05, r.a. € 0,61.
- 6 - C.T. : fg. 13, part. 4349, qualità uliveto, cl.1, mq 25, r.d. € 0,12, r.a. € 0,07.
- 7 - C.T. : fg. 13, part. 4627, qualità uliveto, cl.1, mq 1000, r.d. € 4,91, r.a. € 2,84.

- ☐ **B)** 8 - C.T.: terreno al fg. 14 part.66, qualità seminativo arboreo, cl.3, mq 1530, r.d. € 7,11, r.a. 7,11.

Gli immobili di cui al n.1, censiti al C.F. fg.13 part.705 sub 4, sono venduti in piena proprietà (1/1), in forza tuttavia di intervenuta usucapione abbreviata, provenendo in piena proprietà al venditore con decreto di trasferimento del Tribunale di Chieti del 23.01.2008 nonostante i beni fossero stati realizzati su terreni gravati da enfiteusi.

Tutti gli altri beni (da 2 a 8) sono ceduti in diritto di enfiteusi.

Gli immobili sono liberi.

Non c'è continuità ventennale delle trascrizioni per gli immobili censiti al C.F.

Sussistono difformità edilizie e catastali sanabili.

Sussistono abusi edilizi ed altre difformità non sanabili e quindi da rimuovere.

Sussistono all'interno del fabbricato opere strutturali incomplete.

La copertura dell'opificio è realizzata in amianto, da rimuovere e smaltire.

Lateralmente all'opificio è presente vegetazione al di sotto della quale residuano scarti di lavorazione (presuntivamente soprattutto gomme e plastiche) da smaltire.

All'interno dell'opificio sussiste un sub 1 (un vano) della part.705, intercluso, di proprietà di terzi.

Per la destinazione urbanistica dei terreni si rimanda a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica del Comune di Ripa Teatina (Ch) prot. 7119 del 01.08.2024, visionabile tra gli allegati al presente avviso pubblicati sui siti dei gestori della pubblicità come di seguito indicati ovvero presso il Curatore. Eventuali modifiche alla destinazione urbanistica dei terreni, successive al rilascio di detto CDU, non sono conosciute dal Curatore. E' a carico degli interessati informarsi di eventuali intervenute modifiche. Il rilascio di nuovo CDU verrà comunque richiesto ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento.

Per ogni ulteriore dettaglio e specificazione relativa ai beni in vendita si rimanda alla perizia del 20/05/2021, alla integrazione peritale del 15/06/2022, all'accertamento della proprietà immobiliare urbana (quest'ultimo in riferimento al bene n.2, in C.F. al fg. 13 part.4628), tutte redatte dal perito Geom. Edoardo Pelusi, all'avviso di accertamento catastale dell'Agenzia Delle Entrate di Chieti n.2024CH0098245 (sempre in riferimento al bene n.2, in C.F. al fg. 13 part.4628), nonché alla relazione del notaio Barbara Amicarelli del 10/05/2022, depositate agli atti della procedura fallimentare presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Pescara e tra gli allegati al presente avviso, visionabili sui siti dei gestori della pubblicità come di seguito indicati ovvero presso il Curatore.

Il valore di stima assegnato ai beni dal perito ha tenuto conto delle criticità sopra evidenziate.

Valore di stima € 110.000,00 (euro centodiecimila/00).

Prezzo base d'asta € 29.399,40 (euro ventinovemilatrecentonovantanove/40).

- ☐ **Data della vendita: 30 settembre 2025 ore 16:00.**
- ☐ **Offerte, in bollo da € 16,00: entro le ore 12:00 del giorno antecedente.**
- ☐ **Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto, che non può essere inferiore al prezzo base d'asta.**
- ☐ **Luogo della vendita e deposito offerte: presso il Curatore in Pescara alla Via Di Vestea n.7.**
- ☐ **In caso di gara tra offerenti, rilanci minimi in aumento di € 2.000,00.**
- ☐ **Vendita non soggetta ad IVA.**

CONDIZIONI DELLA VENDITA

a) Le unità immobiliari sono poste in vendita con le pertinenze, accessioni, dipendenze, ragioni ed azioni, servitù attive e passive ad esse relative, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori o di terzi. 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 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, abusi edilizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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. La partecipazione alla procedura di vendita comporta che, agli effetti del D.M. n. 37 del

22/01/2008, e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura fallimentare dal produrre e/o predisporre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze qualora necessarie.

b) Le offerte di acquisto irrevocabili per almeno 120 giorni, dovranno essere depositate entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente la vendita, presso lo studio del Curatore Avv. Sergio Iannucci, in Pescara, alla Via Alfonso Di Vestea n.7.

L'offerta dovrà contenere:

1. Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una persona fisica, il cognome, il nome, luogo e data di nascita, residenza, recapito telefonico, e-mail e PEC, se posseduta, dell'offerente e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge, con acclusa copia fotostatica del documento di identificazione e del tesserino di codice fiscale. Qualora detta persona fisica dovesse partecipare in qualità di titolare di omonima ditta individuale, dovrà essere indicata la partita IVA e all'offerta dovrà essere altresì allegata una recente visura camerale (di non oltre dieci giorni) della ditta stessa.
2. Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o persona giuridica, i dati identificativi, inclusa la partita IVA della società e il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché il certificato della Camera di Commercio e/o visura (recente di non oltre dieci giorni) dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente, recapito telefonico, PEC, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio e residenza, recapito telefonico, e-mail e PEC, se posseduta, del rappresentante legale, con acclusa copia fotostatica del documento di identificazione e del tesserino di codice fiscale.
3. Il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta previsto per ciascun lotto.
4. Dichiarazione di accettazione espressa delle modalità di vendita e delle condizioni di gara specificate nell'avviso di vendita di cui il partecipante dovrà dichiarare di avere compiuta conoscenza.
5. **Cauzione, da versarsi tramite assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento SECO Srl" di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, nonché fotocopia dell'assegno e del retro su unica facciata. In caso di mancata aggiudicazione gli assegni verranno immediatamente restituiti.
6. **L'offerta non sarà ritenuta valida e sarà perciò dichiarata inammissibile se inferiore al prezzo base d'asta; se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso; se non è accompagnata dalla cauzione prevista; se non contiene i dati e gli allegati previsti nell'avviso di vendita; se è priva della dichiarazione di accettazione espressa delle modalità di vendita e delle condizioni di gara, salva, per quest'ultima ipotesi, la possibilità di effettuare l'omessa dichiarazione in sede di apertura delle buste.**

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovranno essere trasferiti gli immobili.

L'offerta deve essere depositata, **in regola con il bollo**, in busta chiusa all'esterno della quale sarà annotato, a cura del Curatore, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, la data e l'ora del deposito. Sull'esterno della busta l'offerente dovrà indicare **"Offerta per vendita immobiliare del Fall. n.51/16"**.

Il giorno fissato per la vendita **30 Settembre 2025 alle ore 16:00**, **gli offerenti dovranno comparire avanti al Curatore** presso il suo studio sito in Pescara alla Via Alfonso Di Vestea n.7 per l'apertura delle buste e l'esame delle offerte.

Delle operazioni di vendita verrà redatto apposito verbale.

c) In caso di offerta unica superiore o uguale al prezzo base si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente. **In caso di pluralità di offerte, sarà indetta immediatamente una gara sull'offerta più alta presentata con rilanci minimi in aumento pari ad almeno € 2.000,00 per ciascun rilancio.** Se la gara non avrà luogo per mancanza di adesione degli offerenti, i beni verranno aggiudicati in favore di chi avrà offerto il prezzo maggiore; in presenza di offerte al medesimo prezzo i beni verranno aggiudicati all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento si aggiudicherà all'offerente che per primo avrà depositato la busta contenente l'offerta.

d) L'aggiudicazione sarà provvisoria in quanto ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F. il Curatore si riserva la possibilità di sospendere la vendita se **entro dieci giorni** dalla aggiudicazione dovessero pervenire una o più offerte di acquisto irrevocabili migliorative di almeno il dieci per cento del prezzo di aggiudicazione contenenti a titolo di cauzione assegno circolare non trasferibile intestato al fallimento, come innanzi specificato, *pari almeno al 20% del prezzo offerto*. In tal caso, entro quindici giorni dalla ricezione dell'offerta migliorativa, verrà fissata presso lo studio del Curatore in Pescara alla Via Alfonso Di Vestea n.7 una nuova gara, secondo le regole sopra descritte, alla quale potranno partecipare l'aggiudicatario provvisorio, l'offerente o gli offerenti che avranno presentato l'offerta in aumento, i quali saranno convocati tramite raccomandata a/r ovvero PEC ovvero raccomandata a mano o altra modalità che attesti l'avvenuta ricezione della convocazione. All'esito della gara l'aggiudicazione sarà effettuata al miglior offerente. Se la gara fissata presso lo studio del Curatore dovesse andare deserta gli offerenti in aumento perderanno a titolo di penale la cauzione versata e resterà valida la precedente aggiudicazione.

e) L'aggiudicatario definitivo, **pena la decadenza dalla aggiudicazione e la perdita a titolo di penale della cauzione**, dovrà depositare il saldo del prezzo di aggiudicazione, al netto della cauzione già corrisposta, improrogabilmente **entro e non oltre centoventi giorni dalla aggiudicazione definitiva** ovvero nel minor termine indicato nell'offerta, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al fallimento come innanzi indicato ovvero **bonifico bancario sul conto corrente n.2492976** intestato alla procedura fallimentare acceso presso BPER Banca SpA, sede di Pescara, IBAN: **IT31N0538715400000002492976**, **nonché nello stesso termine depositare al Curatore dichiarazione scritta in tema di antiriciclaggio**, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, **con la quale fornisce le informazioni prescritte dall'art.22 del decreto legislativo 21/11/2007 n.231.**

f) Riscosso interamente il prezzo e ricevuta la dichiarazione antiriciclaggio entro i termini indicati, il Curatore depositerà tutta la documentazione relativa alla procedura di vendita in Cancelleria Fallimentare per informarne dell'esito il Giudice Delegato, come previsto dall'art. 107, comma 5, L.F.. Trascorsi dieci giorni dal deposito, in assenza di provvedimenti sospensivi ai sensi dell'art.108 L.F., **si provvederà al perfezionamento della vendita a mezzo decreto di trasferimento del Giudice Delegato.** Tutte le imposte, tasse e spese comunque relative alla vendita (come, ad es., gli esborsi per la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento) saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

Avv. Sergio Iannucci

Via Alfonso Di Vestea, 7 - 65126 Pescara

tel/fax 085 4514814

pec: avvsergioiannucci@cnfpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

A tal fine, l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del saldo prezzo, dovrà versare, separatamente dal saldo prezzo e con le stesse modalità sopra specificate, un fondo spese pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, e salvo eventuale conguaglio, per consentire al Curatore di procedere agli adempimenti connessi al trasferimento come sopra specificati. L'eventuale residuo in eccedenza agli esborsi sostenuti, verrà restituito all'esito degli adempimenti all'aggiudicatario. L'eventuale cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni e cancellabili, come indicate nel decreto di trasferimento, sarà esclusivamente a cura, spese ed oneri dell'aggiudicatario.

g) In ipotesi di sussistenza di difformità edilizie, l'aggiudicatario dovrà presentare, ove possibile e a propria cura e spese, domanda di condono edilizio e sanatoria ai sensi dell'art. 17 L.47/85, come modificato dalla L.298/85, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.

In ogni caso sarà cura dell'aggiudicatario, qualora intenda procedere in tal senso, informarsi presso le competenti autorità e a mezzo dei propri tecnici di fiducia circa possibilità, tempi, modalità e costi per procedere a sanatoria delle difformità sussistenti.

h) Almeno trenta giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte verrà fatta pubblicità della vendita con le seguenti modalità:

1. Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito internet "www.astegiudiziarie.it" del presente avviso di vendita e delle perizie di stima compresi gli allegati;

2. Pubblicazione per estratto dell'avviso di vendita sul Periodico "Pescara Affari".

Per ogni ulteriore informazione rivolgersi al Curatore, Avv. Sergio Iannucci, con studio in Pescara alla Via Alfonso Di Vestea n.7, tel/fax 0854514814; cell. 3471865248; email: iannuccisergio@gmail.com; PEC: avvsergioiannucci@cnfpec.it.

Pescara, 12/07/2025

Il Curatore Fallimentare
Avv. Sergio Iannucci



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®