**TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO**
**Ufficio procedure concorsuali**

**G.D. Dott. Flavio Conciatori**
**Curatore: Avv. Caterina Crescenzo**
**FALLIMENTO N. 39/2022 R.F.**

## AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
## PRIMO ESPERIMENTO

Il sottoscritto Avv. Caterina Crescenzo con studio in Teramo (Te), Via Martiri delle Foibe n. 5 (C.F. CRSCRN91P54L103K), email: caterina.crescenzo@gmail.com, tel. 0861.416166 Mob. 348.5840594, nella qualità di Curatore della procedura Fallimentare n. 39/2022 del Tribunale di Teramo, visto il programma di liquidazione approvato in data 13/07/2023 ed il successivo supplemento approvato in data 03/02/2025 con cui il Giudice Delegato ha autorizzato la vendita telematica asincrona dei beni immobili attratti all'attivo concorsuale

**AVVISA CHE**

tramite il portale internet del gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. www.astetelematiche.it **il giorno 24 Settembre 2025 ore 15:30**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

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

dei seguenti beni

**LOTTO 11**

Descrizione:
Diritti pari alla piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto esterno/pergola ubicato in Roseto degli Abruzzi (TE), F.ne Montepagano, in Via Colle Della Corte n. 23 (latitudine e longitudine del punto: 42.674219550186706, 13.9902962744236) censito al Catasto Fabbricati Comune di Montepagano (TE), al foglio 38 p.lla 702 sub. 4, cat. C/6, Zona Cens. 2, Classe 1, Rendita € 53,71, Piano T, superficie convenzionale di mq 40.
La tettoia insistente sul posto auto per quanto è stato possibile accertare risulta essere stata realizzata senza titolo edilizio e in base alle caratteristiche costruttive con struttura in legno si presenta in pessime condizioni manutentive e di stabilità.
L'immobile risulta in discreto stato di conservazione fatta eccezione della pergola in legno che risulta in pessime condizioni.
L'immobile è inserito in un contesto condominiale per quanto riguarda l'area di accesso.
Dati catastali:
Il posto auto/pergola è censito al censito al Catasto Fabbricati Comune di Roseto degli Abruzzi (TE), al foglio 38 p.lla 702 sub. 4, cat. C/6, Zona Cens. 2, Classe 1, Rendita € 53,71, Piano T, superficie convenzionale di mq 40
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nella nota di trascrizione sentenza.
Situazione edilizia:
Dalla perizia di stima si desume che "*Per quanto è stato possibile accertare sull'area di cui fa parte il posto auto/pergola è stato realizzato un fabbricato costruito nella sua vecchia consistenza in data anteriore al 1 settembre 1967, successivamente demolito e ricostruito in virtù e conformità al permesso di costruire n. 20 del 26 gennaio 2006, con contestuale riattivazione della concessione edilizia n. 262/2002; permesso di costruire in variante n. 160 del 30 giugno 2006, tutti rilasciati del*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*Comune di Roseto degli Abruzzi; che per opere edilizie in variante al citato permesso di costruire n. 160 del 30 giugno 2006, è stata presentata al Comune di Roseto degli Abruzzi D.I.A. protocollo n. 5305 del 2 marzo 2007, in relazione alla quale il predetto Comune non ha dato risposta nei termini previsti dal nuovo Testo Unico sull'edilizia dichiarando, altresì, che sull'immobile in oggetto non sussistono vincoli di cui al citato Testo Unico e che successivamente alla sua realizzazione lo stesso non ha subito ulteriori interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenze, concessioni o autorizzazioni e che l'area annessa di pertinenza del suddetto immobile ha una superficie inferiore a mq. 5.000.*
*Inoltre il Comune di Roseto degli Abruzzi ha rilasciato autorizzazione di agibilità n. 67/07 del 10 luglio 2007 I dati catastali corrispondono ai dati reali".*
Confini:
Il posto auto esterno confina a nord con bene a nord e sud, spazi comuni e con area pertinenziale di altra unità immobiliare ad ovest (sub 9) e con la particella 698 ad est, salvo altri se/o variati.
Stato occupazionale:
Libero.
Oneri condominiali:
L'immobile è inserito in un contesto condominiale per quanto riguarda l'area di accesso e che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. le eventuali spese condominiali graveranno sull'aggiudicatario per l'anno in corso e per l'anno antecedente al Decreto di Trasferimento.

**PREZZO BASE D'ASTA € 3.200,00**
**Offerta Minima € 3.200,00**
**Rilancio minimo in caso di gara € 500,00 o multipli**
**Importo cauzione € 320,00**

## LOTTO 12

Descrizione:
Diritti pari alla piena proprietà per la quota di 1/1 di fondaco sito in Via Genzano n. 2 - Lungomare Roma Int. R4 Piano S2 Foglio 34 p.lla 387 sub. 4 cat. C/2 Zona Cens. 1, Classe 2, Rendita € 22,47, il tutto della superficie convenzionale di mq. 6.
L'immobile ha parti comuni con altre unità immobiliari (vano scala, area di corte, ascensore, corridoi e contatori), è inserito in un contesto condominiale e soggetto a Regolamento di Condominio che unitamente alle annesse tabelle millesimali trovasi allegato sotto la lettera "I", all'atto a rogito del Notaio Teresa De Rosa in data 15 ottobre 2009, repertorio n. 38822/14756, registrato a Giulianova il 23 ottobre 2009 al n. 8359 e trascritto a Teramo il 26 ottobre 2009 al n. 10771 di formalità.
L'immobile risulta in buono stato di conservazione.
Dati catastali:
Il fondaco si riporta al Catasto Fabbricati Comune di Roseto degli Abruzzi (TE) al foglio Foglio 34 p.lla 387 sub. 4 cat. C/2 Zona Cens. 1, Classe 2, Rendita € 22,47.
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nella nota di trascrizione sentenza.
Situazione edilizia:
L'immobile risulta essere conforme ai titoli edilizi rilasciati.
I dati catastali corrispondono ai dati reali.
Confini:
Il fondaco confina a nord, est ed ovest con il sub. 57 bene area condominiale, ad est/ovest con sub 57 bene area condominiale, a sud/est con sub 12 e ad ovest con il sub 3 salvo altri e/o variati.
Stato occupazionale:
Libero.
Oneri condominiali:
L'intero stabile è soggetto al regolamento di condominio e che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. le eventuali spese condominiali graveranno sull'aggiudicatario per l'anno in corso e per l'anno antecedente al Decreto di Trasferimento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**PREZZO BASE D'ASTA € 2.700,00**
**Offerta Minima € 2.700,00**
**Rilancio minimo in caso di gara € 500,00 o multipli**
**Importo cauzione € 270,00**

## LOTTO 13

Descrizione:
Diritti pari alla piena proprietà per la quota di 1/1 di fondaco sito in Via Genzano n. 2 - Lungomare Roma Int. R4 Piano S2 censito al Catasto Fabbricati Comune di Roseto degli Abruzzi (TE) al Foglio 34 p.lla 387 sub. 12 cat. C/2 Zona Cens. 1, Classe 2, Rendita € 22,47, il tutto della superficie convenzionale di mq. 6.
L'immobile ha parti comuni con altre unità immobiliari (vano scala, area di corte, ascensore, corridoi e contatori), è inserito in un contesto condominiale e soggetto a Regolamento di Condominio che unitamente alle annesse tabelle millesimali trovasi allegato sotto la lettera "I", all'atto a rogito del Notaio Teresa De Rosa in data 15 ottobre 2009, repertorio n. 38822/14756, registrato a Giulianova il 23 ottobre 2009 al n. 8359 e trascritto a Teramo il 26 ottobre 2009 al n. 10771 di formalità.
L'immobile risulta in buono stato di conservazione.
Dati catastali:
Il fondaco si riporta al Catasto Fabbricati Comune di Roseto degli Abruzzi (TE) al foglio Foglio 34 p.lla 387 sub. 12 cat. C/2 Zona Cens. 1, Classe 2, Rendita € 22,47.
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nella nota di trascrizione sentenza.
Situazione edilizia:
L'immobile risulta essere conforme ai titoli edilizi rilasciati.
I dati catastali corrispondono ai dati reali.
Confini:
Il fondaco confina a nord ed est con spazio condominiale sub. 57, a sud/ovest con il sub. 13 e a sud/est con il sub. 4 salvo altri se/o variati.
Stato occupazionale:
Libero.
Oneri condominiali:
L'intero stabile è soggetto al regolamento di condominio e che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. le eventuali spese condominiali graveranno sull'aggiudicatario per l'anno in corso e per l'anno antecedente al Decreto di Trasferimento.

**PREZZO BASE D'ASTA € 2.700,00**
**Offerta minima € 2.700,00**
**Rilancio minimo in caso di gara € 500,00 o multipli**
**Importo cauzione € 270,00**

## LOTTO 19

Descrizione:
Diritti pari alla piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Montepagano (TE) – Largo Acquaviva int. 6 Piano secondo, censito al Catasto Fabbricati Comune di Montepagano (TE) al Foglio 38 p.lla 184 sub. 28 cat. A/2 – Zona Cens. 2 – Classe 2, Rendita € 206,58, superficie convenzionale mq 51,00, vani 2,5.
L'immobile è inserito in un contesto condominiale e ha parti comuni con altre unità immobiliari (vano scala, area di corte, ascensore, corridoi e contatori).
L'immobile risulta in buono stato di conservazione.
Dati catastali:
L'appartamento si riporta al censito al Catasto Fabbricati Comune di Montepagano (TE) al Foglio 38 p.lla 184 sub. 28 cat. A/2 – Zona Cens. 2 – Classe 2, Rendita € 206,58, superficie convenzionale mq 51,00, vani 2,5.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nella nota di trascrizione sentenza.
Situazione edilizia:
L'immobile risulta essere conforme ai titoli edilizi rilasciati.
Confini:
L'appartamento confina sul lato est con il sub 29 (altra unità immobiliare) e il sub 16 bcnc (vano scala e corridoio), salvo altri se/o variati.
Stato occupazionale:
Libero.
*Certificazione energetica*
Non esiste il certificato energetico (APE) dell'immobile. Si fa presente che i costi del certificato APE sono a carico dell'aggiudicatario che dovrà consegnare l'attestazione prima della redazione del Decreto di trasferimento.
Oneri condominiali:
L'intero stabile è soggetto al regolamento di condominio e che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. le eventuali spese condominiali graveranno sull'aggiudicatario per l'anno in corso e per l'anno antecedente al Decreto di Trasferimento.

**PREZZO BASE D'ASTA € 36.500,00**
**Offerta minima € 36.500,00**
**Rilancio minimo in caso di gara € 1.000,00 o multipli**
**Importo cauzione € 3.650,00**

**LOTTO 20**

Descrizione:
Diritti pari alla piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Montepagano (TE) – Largo Acquaviva int. 6 Piano secondo, censito al Catasto Fabbricati Comune di Montepagano (TE) al Foglio 38 p.lla 184 sub. 29 cat. A/2 – Zona Cens. 2 – Classe 2, Rendita € 206,58, superficie convenzionale mq 54,10, vani 2,5.
L'immobile è inserito in un contesto condominiale e ha parti comuni con altre unità immobiliari (vano scala, area di corte, ascensore, corridoi e contatori).
L'immobile risulta in buono stato di conservazione.
Dati catastali:
L'appartamento si riporta al censito al Catasto Fabbricati Comune di Montepagano (TE) al Foglio 38 p.lla 184 sub. 29 cat. A/2 – Zona Cens. 2 – Classe 2, Rendita € 206,58, superficie convenzionale mq 51,00, vani 2,5.
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nella nota di trascrizione sentenza.
Situazione edilizia:
L'immobile risulta essere conforme ai titoli edilizi rilasciati.
Confini:
L'appartamento confina sul lato ovest con il sub 28 (altra unità immobiliare) e il sub 16 bcnc (vano scala e corridoio), salvo altri se/o variati.
Stato occupazionale:
Libero.
*Certificazione energetica*
Non esiste il certificato energetico (APE) dell'immobile. Si fa presente che i costi del certificato APE sono a carico dell'aggiudicatario che dovrà consegnare l'attestazione prima della redazione del Decreto di trasferimento.
Oneri condominiali:
L'intero stabile è soggetto al regolamento di condominio e che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. le eventuali spese condominiali graveranno sull'aggiudicatario per l'anno in corso e per l'anno antecedente al Decreto di Trasferimento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**PREZZO BASE D'ASTA € 38.500,00**
**Offerta minima € 38.500,00**
**Rilancio minimo in caso di gara € 1.000,00 o multipli**
**Importo cauzione € 3.850,00**

Per maggiori e più analitiche informazioni, con particolare riferimento alla situazione urbanistica ed edilizia, si rimanda alla relazione peritale agli atti della procedura a firma del C.T.U. e Custode dei beni attratti alla presente procedura, Cav. Geom. Reginelli Osvaldo (Geom. Osvaldo Reginelli, C.F. RGNSLD55M18L103D - EMAIL info@reginelliandpartners.com - TEL. 0861 587190).

**D E T E R M I N A**

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

**[A]**
**DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA**
**1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:**

• le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro il giorno 23 Settembre 2025, ore 23:59, giorno precedente a quello fissato dal Curatore per il loro esame;
• ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;
• le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

*Art. 12 Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati*

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'*International Organization for Standardization*.
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.
4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

*Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta*

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

*Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica*

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

*Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia*

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.**

**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. 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. 2 c.p.c. **Ne consegue che il presentatore dovrà necessariamente identificarsi e coincidere con l'offerente, a pena di inammissibilità della offerta**. Nel caso in cui l'offerta sia presentata congiuntamente dai coniugi in comunione legale dei beni l'acquisto effettuato da un coniuge ricade nella comunione legale dei beni a prescindere dalla volontà espressa dall'altro coniuge. Qualora i coniugi intendano formulare un'offerta congiunta di acquisto sarà pertanto sufficiente che la stessa sia corredata da autodichiarazione di entrambi i coniugi ovvero dall'estratto per autentica dell'atto di matrimonio o successiva convenzione. Nel caso in cui l'offerta sia presentata da uno solo dei coniugi in comunione legale dei beni, dovrà essere prodotta la procura rilasciata dal coniuge non sottoscrittore dell'offerta a quello che ne risulti l'unico firmatario, nelle forme stabilite in relazione alla ipotesi di pluralità di offerenti. 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;
d) 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 centoventi (120) giorni dal ricevimento della comunicazione da parte del Curatore della somma complessiva da versare, comprensiva di tutti gli oneri a carico dell'aggiudicatario; 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;
e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'avviso di vendita, della certificazione ipotecaria/notarile e di essere adotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

f) gli indirizzi previsti agli artt. 4 o 5 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

**3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:**

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, andranno allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, pure per immagine, privi di elementi attivi:

• contabile di avvenuta disposizione del bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale.

• procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

• procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

• visura camerale aggiornata della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno Curatore;

• dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima, dell'avviso di vendita e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

**4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**:

Esclusivamente con bonifico intestato sul conto corrente intestato a "**TRIBUNALE DI TERAMO – FALL. 39/2022"** con le seguenti coordinate bancarie **IBAN: IT46G0847315302000000151938**, acceso presso la Banca BCC di Castiglione Messer Raimondo e Pianella – Filiale di Piazza Garibaldi, con causale "**Asta**".

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.

**5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:**

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

Si precisa che se il Curatore, tramite gestore, non riceve l'offerta telematica in nessun caso potrà ammettere a partecipare chi ha versato la cauzione non avendo prova del rituale deposito dell'offerta di acquisto.

**6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:**

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 Curatore, 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Qualora per l'acquisito 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 dal Curatore della procedura 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.
In relazione al disposto di cui all'art. 20 D.M. 32/2015 laddove al 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 Curatore autorizzi alla partecipazione esclusivamente le parti, i loro avvocati, i creditori.

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

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (non soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.
Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque nel termine di 120 giorni dalla comunicazione da parte del Curatore dell'esatta somma da corrispondere, comprensiva degli accessori e degli oneri ricadenti sull'aggiudicatario;

**8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:**

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Curatore nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa. Si applica l'art. 583 co. 2 c.p.c.

**[B] DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

1. salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione versata) e tutti gli oneri a carico dell'aggiudicatario (relativi alle imposte e tasse per la registrazione e la trascrizione del decreto di trasferimento) dovranno essere corrisposti mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione.
2. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice Delegato inserirà la seguente dizione "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... e che*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*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;

3. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene.

L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal Curatore successivamente all'aggiudicazione. Il Curatore, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

**DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE**

Le formalità pubblicitarie previste sono le seguenti, a cura del referente della procedura:

a. La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente sessanta (60) giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;

b. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web www.astegiudiziarie.it, anche quale fornitore dei servizi del sito istituzionale del tribunale nel quale dovrà essere sempre possibile la consultazione di tutta la pubblicità legale relativa alle procedure instaurate presso l'ufficio, attraverso l'apposita sezione presente nel sito stesso;

c. pubblicazione sui siti Internet Immobiliare.it Casa.it, Idealista.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria sottratta al pagamento di compensi o oneri aggiuntivi di alcun tipo, ed inserimento dei link ai siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita (o in alternativa indicazione di tali siti);

d. pubblicazione almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto – tramite la società Comunic'Arte, nell'ambito della convenzione in essere con il Tribunale di Teramo - sui quotidiani cartacei locali individuati nella già menzionata convenzione e sul sito www.fallimentieaste.it, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita;

**RENDENOTO**

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

b) 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;

c) 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

d) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento;

e) che l'immobile viene trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti nonché di sequestri suscettibili di cancellazione ad ordine del Giudice Delegato ed a cure e spese della procedura nei limiti di cui all'art. 586 co. I c.p.c.;

f) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della Curatela;

g) che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita e necessari per la trascrizione saranno a carico dell'aggiudicatario;

h) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, anche mediante link, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet richiamati nell'avviso.

i) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

l) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal Curatore in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

**INFORMA**

Gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Curatore Avv. Caterina Crescenzo, con studio in Teramo (TE), via Martiri delle Foibe n. 5, (email: caterina.crescenzo@gmail.com) e dal C.T.U. e Custode dei beni attratti alla presente procedura, Cav. Geom. Reginelli Osvaldo (Geom. Osvaldo Reginelli, C.F. RGNSLD55M18L103D - EMAIL info@reginelliandpartners.com - TEL. 0861 587190) nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dal Gestore incaricato della vendita secondo quanto indicato nel relativo portale.

Le richieste di visita dell'immobile potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche inviando la rituale richiesta al Cav. Geom. Reginelli Osvaldo info@reginelliandpartners.com che curerà l'effettuazione delle visite.

La partecipazione alla vendita implica la lettura, conoscenza ed accettazione integrale della relazione peritale e dei relativi allegati nonché l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'avviso di vendita.

Per tutto quanto non previsto, si applicheranno le vigenti norme.

Teramo, lì 1 Luglio 2025

Il Curatore
**Avv. Caterina Crescenzo**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009