

FALLIMENTO:

R.F. 3679/2000

CURATORE: Prof. Dott. Domenico Di Michele

VERSATO CONTRIBUTO
UNIFICATO IL
08/01/2003

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PESCARA
ORDINANZA DI VENDITA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Giudice Delegato,

vista l'istanza con cui in data 15/09/2025 (e successiva integrazione del 24/09/2025), il Curatore del Fallimento in epigrafe chiedeva autorizzarsi la vendita del lotto n. 11, costituito da fabbricato civile sito in Tocco da Casauria (PE), Via Tiburtina Valeria n. 11-13 (Contrada Rovetone), piano T-1-2;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

preso atto che il bene è l'ultimo rimasto da liquidare nell'ambito della procedura;

considerato che il prezzo di stima del bene è pari a € 50.000,00, come da perizia del Dr. Carlo Nardinocchi;

rilevato che sono stati esperiti n. 7 tentativi di vendita, l'ultimo dei quali in data 20 maggio 2025, andato deserto;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

considerato che l'ultimo prezzo base d'asta era pari a € 8.900,00, con offerta minima di € 6.775,00, preso atto che è pervenuta offerta pari a € 6.675,00, oltre imposte e spese di trasferimento, con cauzione versata di € 667,50 mediante assegno circolare;

ritenuta la necessità di provvedere alla liquidazione del bene, così come esposto nell'istanza;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

rilevato che, a norma dell'art. 569, co. 4, c.p.c., come modificato dal d.l. n. 59/2016, conv. nella l. n. 119/2016, la gara ha luogo, di norma, con modalità telematiche, "*salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura*" e che tale modalità di gara, per effetto della pubblicazione del d.m. 5/12/2017 nella G.U. del 10/1/2018, è divenuta definitivamente esperibile a decorrere dal 10/4/2018;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ritenuto che nell'interesse dei creditori e per il più sollecito svolgimento della procedura è opportuno conservare le modalità di gara adottate in materia fallimentare, ovvero le modalità già previste dal codice di rito per la vendita senza incanto;

visti gli artt. 104, 105, 106, 107 e 108 L.F, nonché gli artt. 570 e segg. c.p.c.;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

AUTORIZZA

Il Curatore a vendere i beni di cui all'istanza predetta ad un prezzo **non inferiore ad € 6.675,00**, al netto di spese di vendita ovvero, se maggiore, al miglior prezzo risultante dalla gara

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

dell'immobile di seguito descritto, per il giorno **16 dicembre 2025 alle ore 12:00** presso il Tribunale di Pescara, Corpo C, Piano 1°, (Aula n. 9);

LOTTO N. 11

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 6.675,00 (euro seimilaseicentosettantacinque/00) oltre imposte come per legge;

RILANCIO MINIMO IN SEDE DI GARA: Euro 500,00 (euro cinquecento/00);

DESCRIZIONE IMMOBILE

Fabbricato Civile ubicato a Tocco da Casauria (PE) - Via Tiburtina Valeria n.11-13 (contrada Rovetone), piano T-1-2.

Fabbricato a schiera, di tre piani fuori terra; al piano terra ingresso, cantina e due locali, al piano primo cinque vani, al piano secondo due soffitte; una rimessa esterna; locale veranda fronte strada. Terreno di pertinenza retrostante. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 217, Sub. 2, Categoria A4 - Fg. 7, Part. 217, Sub. 3, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 217, Sub. 1, Qualità Porzione rurale di f.p. - Fg. 7, Part. 218, Qualità Orto irriguo - Fg. 7, Part. 1456, Qualità Orto irriguo - Fg. 7, Part. 217, Sub. 2, Qualità Porz Acc F.U. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

I diritti immobiliari di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

DISPONE

Che il Curatore provveda a depositare la cauzione già pervenuta con assegno circolare sul conto corrente della procedura a titolo di cauzione e ne dia prova mediante deposito in cancelleria della ricevuta rilasciata dall'istituto di credito

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta irrevocabile di acquisto dovrà contenere:

1. **Domanda di partecipazione IN BOLLO (€ 16,00)**, che dovrà essere depositata presso la Cancelleria in busta chiusa intestata alla **CANCELLERIA FALLIMENTARE DEL TRIBUNALE DI PESCARA**, entro le **ore 12:00** del giorno precedente la data stabilita per la vendita; all'esterno della busta il cancelliere provvederà alle annotazioni di cui all'ultimo comma dell'art. 571 c.p.c;

2. **Il cognome, nome, luogo e data di nascita stato civile / ragione sociale e sede legale** (se trattasi di società), **codice fiscale, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile.** Quest'ultimo dovrà anche presentarsi il giorno e nel luogo fissato per la vendita per la partecipazione all'eventuale gara (se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare), munito di una fotocopia del documento di identità;

3. **I dati identificativi della procedura** e del lotto per il quale è avanzata l'offerta;

4. **L'indicazione del prezzo offerto** che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nella presente ordinanza, a pena di esclusione: il giudice, sentito il curatore, potrà comunque decidere di non assegnare il bene qualora ritenga di poter conseguire un prezzo maggiore da una nuova vendita;

5. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

6. **Il termine per il versamento del saldo prezzo**, comunque, non superiore a 120 giorni. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione.

Contestualmente all'offerta dovrà essere effettuato un deposito, a titolo di cauzione sul libretto di deposito n. 5004036 acceso presso l'istituto di credito Unicredit – Filiale di Pescara – Corso Umberto I n. 51, intestato al fallimento n. 3679/2000 R.F. (IBAN T47D0200815408000005004036) di una somma non inferiore al **10% (dieci per cento)** del prezzo offerto.

La ricevuta rilasciata dalla banca attestante l'avvenuto versamento dovrà essere inserita nella busta chiusa contenente l'offerta.

L'offerta presentata nelle modalità ora indicate è irrevocabile, per il periodo minimo di 120 giorni dal deposito, salvo che sia ordinato l'incanto. Il bene è aggiudicato, anche in caso di mancata presentazione dell'unico offerente, a quest'ultimo ovvero all'offerente il prezzo più alto, sempre che a seguito della eventuale gara non venga offerto un prezzo maggiore. In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

In caso di aggiudicazione, verranno stabiliti con decreto del giudice le modalità di versamento del prezzo residuo, dedotta la cauzione già versata e maggiorato del 20% sull'importo complessivo di aggiudicazione, ovvero della percentuale diversa, maggiore o minore, indicata dal curatore, salvo conguaglio finale, per far fronte alle spese di cancelleria e di assolvimento delle imposte dovute per la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento.

Dopo l'avvenuto versamento del prezzo si procederà all'emissione del decreto di trasferimento. In caso di mancato tempestivo pagamento del residuo prezzo troverà applicazione l'art. 587 c.p.c. che prevede la dichiarazione di decadenza dell'acquirente, la perdita della cauzione a titolo di multa e

l'obbligo dell'inadempiente di versare l'eventuale differenza tra il prezzo di aggiudicazione ricavato dal successivo incanto, unito alla cauzione confiscata, e quello della vendita precedente.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

A) La vendita avviene allo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, 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. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità;

C) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. La cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni sarà a cura dell'acquirente aggiudicatario;

D) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

A norma dell'art. 46 D.P.R. 06/06/2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie ed esclusive spese domanda di permesso in tal senso entro 120 gg. dalla notifica o, in mancanza, dalla trascrizione del Decreto emesso dalla Autorità Giudiziaria.

A norma dell'art. 40 della Legge n. 47/1985, qualora si tratti di immobile o di opere abusive la cui realizzazione sia stata ultimata entro la data del 01/10/1983, secondo delle disposizioni di cui al Capo IV della stessa Legge (non abrogate dal Testo Unico edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001, come previsto dall'art. 136 del Testo Unico citato) l'aggiudicatario ha facoltà di presentare, presso il Comune ove si trovi l'immobile, domanda di sanatoria nel termine di 120 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento "purché le ragioni di credito" fatte valere dal creditore siano di data antecedente all'entrata in vigore della Legge n. 47/1985.

Ai sensi dell'art. 35, XII comma della Legge n. 47/1985 nel caso in cui, pur non risultando rilasciata la concessione in sanatoria (condono), risulti presentata la relativa domanda a suo tempo da parte del proprietario od altro avente diritto, la domanda di condono deve ritenersi accolta tacitamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 36 Legge n. 47/1985 qualora:

- risultino decorsi 24 mesi dalla presentazione della domanda;

- risultino versate le prime due rate dell'oblazione, fermo l'obbligo per l'aggiudicatario, qualora a ciò non si sia già provveduto, di procedere all'accatastamento.

In ogni caso, per le opere realizzate anteriormente all'01/09/1967 non è necessario procedere a sanatoria delle opere stesse (art. 40 Legge n. 47/1985) e, ai fini della successiva commercializzazione dell'immobile, va allegata all'atto la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da cui risulti l'epoca di realizzazione delle opere stesse (vds. Corte Cassazione n. 6162/06).

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

L'avviso fornito dal cancelliere relativo alla presente ordinanza, avente il contenuto previsto dall'art. 570 c.p.c. con omissione del nominativo e della denominazione del fallito, dovrà essere:

A) Pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Il costo stabilito dall'art. 18 bis del D.P.R. n. 115/2002 per il contributo di pubblicazione **per ogni singolo lotto pubblicato** è pari ad € 100,00 (oltre oneri bancari relativi all'operazione di bonifico). Il pagamento dovrà essere effettuato con modalità telematiche, accedendo all'apposito servizio sul Portale dei Servizi Telematici presente nella sezione "*Servizi riservati - Pagamenti*" all'indirizzo internet <https://pst.giustizia.it>;

B) Divulgato a mezzo internet sul sito www.astegiudiziarie.it (secondo le convenzioni stipulate con il Tribunale di Pescara). Oltre all'avviso di cui sopra, tale **divulgazione** avrà ad oggetto anche copia integrale della presente ordinanza e della relazione di stima e dovrà essere effettuata **almeno quarantacinque giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

C) copia della presente ordinanza sarà **notificata a ciascuno dei creditori ammessi al passivo** con diritto di prelazione sull'immobile posto in vendita, nonché ai creditori ipotecari iscritti.

Ad aggiudicazione avvenuta verrà data comunicazione, a cura del curatore, agli eventuali aventi diritto alla prelazione di cui all'art. 9 D.Lgs. n. 122/2005.

Maggiori chiarimenti potranno richiedersi al curatore del fallimento Dott. Domenico Di Michele con studio in Pescara (PE) alla Via Venezia n. 12 (tel. 08528884 – 0854215948; e-mail info@studiodimichele.it) o presso la Cancelleria Fallimentare.

Pescara, li 16/10/2025

Il Funzionario Addetto U.P.P.

Dott.ssa Stephany Di Fiore

Il Giudice Delegato

Dott.ssa Federica Colantonio