Tribunale di Pescara
Fallimento: RG n. 18/2022

Giudice Delegato: Dott.ssa Federica Colantonio
Curatore: Avv. Antonella Santeusanio

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA
SENZA INCANTO CON GARA ASINCRONA**

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., in qualità di soggetto specializzato nell'organizzazione e nella gestione di aste competitive telematiche e tradizionali, è incaricato dalla procedura in epigrafe della vendita dei beni immobili di seguito indicati.

Premesso che

- il Tribunale di Pescara ha dichiarato l'apertura della procedura in intestazione;
- in esecuzione del programma di liquidazione è necessario porre in vendita i beni immobili della procedura e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, la procedura intende procedere ad un'asta competitiva con modalità telematica.

Quanto sopra premesso, la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

AVVISA

che il giorno 23/10/2025 alle ore 12.00 procederà alla vendita competitiva telematica con la modalità asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova e deve intendersi 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. 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, 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.

1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO n. 1

Nel Comune di Pescara (PE)

Per la piena ed intera proprietà

Locale negozio al piano terra con piano ammezzato (soppalco) facente parte del fabbricato condominiale sito a Pescara (PE) in via Dei Peligni, in zona semicentrale, servita da strade pubbliche.

L'immobile è costituito da piano terra ad uso negozio con WC e antibagno, di superficie lorda mq 253,0 circa e altezza utile di m 3,00 circa, e da piano ammezzato (soppalco) ad uso sgombero a servizio del negozio sottostante, di superficie lorda mq 259,0 circa e altezza utile di m 2,15 circa, accessibile da scala interna.

Sono di pertinenza dell'immobile l'area antistante al piano terra e il piccolo lastrico solare a livello del piano ammezzato entrambi prospicienti via Dei Peligni.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Pescara – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Pescara :

- Foglio 26, particella 287, sub. 1, zona censuaria 2 categoria C1 , classe 8, consistenza 332 mq., superficie catastale 463 mq., rendita € 7.407,23 Piano T-1, graffato con particella 287, sub 39.

Confini:

L'immobile confina sul lato Nord-Est con via Dei Peligni; sul lato Sud-Ovest con androne, vano scale, vano ascensore e chiostrine condominiali; sui lati Sud-Est e Nord-Ovest con aree esterne condominiali, salvo altri e più precisi confini.

Disponibilità del bene: Libero

Situazione urbanistica e catastale:

Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è stato realizzato a seguito di progetto approvato con Licenza Edilizia n. 15840 rilasciata dal Comune di Pescara in data 25/05/1964, Concessione Edilizia in variante n. 880/1980 rilasciata in data 03/07/1980 e Concessione Edilizia in Variante N. 1096/80 intestate ad altra società. Risulta inoltre rilasciata la Dichiarazione di Abitabilità n. 8326 del 14/05/1981 in cui leggesi *"NON conforme alla licenza edilizia rilasciata dal Sindaco il 25.5.1964 - 3.7.1980"*.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione per la presenza di difformità interne ed esterne come meglio indicate nella redazione di stima sell' Arch. Di Nicco Margherita, sanabili mediante progetto in sanatoria. Sarà infine necessario il rilascio di una nuova agibilità e certificazioni degli impianti.

Non sussiste inoltre corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi per la presenza di difformità interne come meglio riportate nella perizia di stima dell' Arch. Di Nicco Margherita, e pertanto sarà necessario procedere alla redazione di nuova planimetria catastale.

La quantificazione dei costi per i suddetti interventi sono indicati in perizia.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione, descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata comprese le "precisazioni" indicata nell'apposito paragrafo a pag. 15 della stessa.

Prezzo base: € 279.921,60

Offerta minima: € 209.941,20 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: vendita soggetta ad IVA per esercizio del diritto di opzione di cui all'art. 10, comma 1, n. 8) ter, DPR 633/1972 oltre ad imposta di registro. Ipotecaria e catastale

LOTTO n. 2

Nel Comune di Pescara (PE)

Per la piena ed intera proprietà

Porzione di capannone al piano terra e piano primo (soppalco) con corte comune, sita a Pescara (PE) in via Salara Vecchia n. 158/2, in zona periferica industriale-aereoportuale, servita da strade pubbliche.

La porzione di capannone al piano terra ha superficie lorda di mq 588,60 circa con altezze interne variabili di m 2,50 circa e m 5,0 circa; il piano primo (soppalco) ha superficie lorda di mq 147,0 circa con altezza interna di m 2,50 circa. I suddetti piani sono collegati da scala interna ad unica rampa

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Pescara - Catasto dei Fabbricati del Comune di Pescara :

- Foglio 34, particella 1144, sub. 4 , zona censuaria 3 categoria D/8, rendita € 4.134,00 Piano T.

Confini presenti in perizia a cui si rimanda per la loro individuazione

Disponibilità del bene: occupato da terzi fino all'aggiudicazione del bene

Situazione urbanistica e catastale:

L'immobile, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Pescara, ricade nella Sottozona D2 - Impianti e attrezzature artigianali, industriali e assimilati (Art. 46 N.T.A.).

L'intero capannone di cui fa parte la porzione in oggetto è stato edificato in base alla seguente documentazione progettuale:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Pescara in data 30/12/1980 n. 1050.

- Domanda di condono Edilizio (L. 47/85) presentata da altra ditta. per la quale è stata rilasciata la

Concessione Edilizia n Sanatoria N. 2147 in data 16/09/1992 relativa ad "Opere non valutabili in termini di superficie e/o di volume (minore superficie coperta realizzata).

- Domanda di Condono Edilizio (L. 649/94) presentata da altra ditta per la quale è stata rilasciata la

Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1402 in data 17/10/1997 alla società fallita.

In data 06/10/2011 è stato rilasciato alla ditta fallita il Certificato di Agibilità Prot. n. 134526.

In data 18/10/2011 risulta inoltre presentata S.C.I.A. presso il S.U.A.P. del Comune di Pescara prot. gen. 150024- prot. n. 2880 per manutenzione straordinaria nella cui documentazione presentata si fa erroneamente riferimento ad altra unità immobiliare;

Con riferimento alla documentazione progettuale sopra indicata non sussiste corrispondenza con lo stato dei luoghi per la presenza di difformità relative alla distribuzione interna sia al piano terra che al piano soppalco per la creazione di ulteriori vani mediante pareti in cartongesso.

Dovrà essere pertanto presentato progetto in sanatoria

Non sussistendo corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per la presenza di alcune ripartizioni interne sia al piano terra che al piano primo (soppalco) non riportate nella planimetria catastale, si dovrà procedere alla redazione di nuova planimetria catastale.

La quantificazione dei costi per i suddetti interventi sono indicati in perizia.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione, descrizione e servitù si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 328.207,50

Offerta minima: € 246.155,63, pari al 75% del prezzo base .

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: vendita soggetta ad IVA per esercizio del diritto di opzione di cui all'art. 10, comma 1, n. 8) ter, DPR 633/1972 oltre ad imposta di registro. Ipotecaria e catastale

LOTTO n. 3

Nel Comune di Pescara (PE)

Per la piena ed intera proprietà

Porzione di capannone al piano terra con corte comune sita a Pescara (PE) in via Salara Vecchia n. 158/2, in zona periferica industriale-aeroportuale, servita da strade pubbliche. La porzione di capannone ha superficie lorda di mq 209,50 circa con altezza interna di m 5,0 circa

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Pescara – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Pescara:

- Foglio 34, particella 1144, sub. 5, zona censuaria 3 categoria D/8., rendita € 1.459,00 Piano T.

Confini presenti in perizia a cui si rimanda per la loro individuazione

Disponibilità del bene: Libero

Situazione urbanistica e catastale:

L'immobile, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Pescara, ricade nella Sottozona D2 - Impianti e attrezzature artigianali, industriali e assimilati (Art. 46 N.T.A.).

L'intero capannone di cui fa parte la porzione in oggetto è stato edificato in base alla seguente documentazione progettuale:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Pescara in data 30/12/1980 n. 1050.
- Domanda di condono Edilizio (L. 47/85) presentata da altra ditta. per la quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia n Sanatoria N. 2147 in data 16/09/1992 relativa ad "Opere non valutabili in termini di superficie e/o di volume (minore superficie coperta realizzata).
- Domanda di Condono Edilizio (L. 649/94) presentata da altra ditta per la quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1402 in data 17/10/1997 alla società fallita.
- Certificato di Agibilità Prot. n. 134526 rilasciato alla società fallita in n data 06/10/2011;

In data 18/10/2011 risulta inoltre presentata S.C.I.A. presso il S.U.A.P. del Comune di Pescara prot. gen. 150024- prot. n. 2880 per manutenzione straordinaria nella cui documentazione presentata si fa erroneamente riferimento ad altra unità immobiliare.

Si precisa che nei grafici di progetto allegati alla S.C.I.A. del 18/10/2011 per la porzione di capannone in oggetto viene indicata la destinazione d'uso a "deposito" mentre nella planimetria catastale risulta "attività commerciale all'ingrosso".

Con riferimento alla documentazione progettuale sopra indicata non sussiste corrispondenza con lo stato dei luoghi per la presenza nello spigolo Nord, di un WC delimitato su due lati da pareti non a tutta altezza non riportato nella documentazione progettuale. Si dovrà pertanto procedere alla presentazione di nuova planimetria catastale e di progetto in sanatoria.

Quantificazione dei costi per i suddetti interventi e maggiori dettagli in perizia.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione, descrizione e servitù si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 91.612,50

Offerta minima: € 68.709,38 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: vendita soggetta ad IVA per esercizio del diritto di opzione di cui all'art. 10, comma 1, n. 8) ter, DPR 633/1972 oltre ad imposta di registro. Ipotecaria e catastale

LOTTO n. 4

Nel Comune di Pescara (PE)

Per la piena ed intera proprietà

-Porzione di capannone con corte comune sita a Pescara (PE) in via Salara Vecchia n. 158/2, in zona periferica industriale-aeroportuale, servita da strade pubbliche.

La porzione di capannone è costituita da un deposito con n. 4 W.C. e antibagni posti al piano secondo accessibile da due scale esterne; da un vano destinato al carico e scarico merci e da un locale tecnico entrambi posti al piano terra accessibili dalla corte comune nonché da un piccolo vano ripostiglio posto al piano terzo.

Il piano secondo ha superficie lorda di mq 784,0 circa e altezza utile di m 3,0 circa; i vani al piano terra hanno superficie lorda complessiva di mq 70,0 circa e altezza utile di m 5,0 circa e il vano ripostiglio al piano terzo ha superficie lorda di mq 11,70 circa e altezza utile di m 2,75 circa.

I vari piani sono inoltre accessibili da scala e ascensore comuni posti all'interno della costruzione.

-Abitazione di tipo economico posta al piano secondo con terrazzo di pertinenza al piano terzo, facente parte di un capannone con corte comune sito a Pescara (PE) in via Salara Vecchia n. 158/2, in zona periferica industriale-aeroportuale, servita da strade pubbliche.

L'abitazione è costituita da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, cameretta e bagno ed ha superficie lorda di mq 88,0 circa e altezza utile m 3,0 circa, la superficie lorda del terrazzo al piano terzo è di mq 68,70 circa.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Pescara – Catasto dei Fabbricati del Comune di Pescara:

- Foglio 34 , particella 1144 , sub.6 , zona censuaria 3 categoria D/8 , rendita € 4.153 Piano T-2-3.
- Foglio 34 , particella 1144 , sub.3 , zona censuaria 3 categoria A/3 , classe 1 consistenza 4,5 vani, superficie catastale 125 mq rendita € 244,03, Piano 2-3.

Confini presenti in perizia a cui si rimanda per la loro individuazione

Disponibilità del bene:

Capannone: occupato senza titolo

Appartamento: occupato senza titolo opponibile

Situazione urbanistica e catastale:

Gli immobili, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Pescara, ricadono nella Sottozona D2 - Impianti e attrezzature artigianali, industriali e assimilati (Art. 46 N.T.A.).

L'intero capannone di cui fa parte la porzione in oggetto è stato edificato in base alla seguente documentazione progettuale:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Pescara in data 30/12/1980 n. 1050.
- Domanda di condono Edilizio (L. 47/85) presentata da altra ditta. per la quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia n Sanatoria N. 2147 in data 16/09/1992 relativa ad "Opere non valutabili in termini di superficie e/o di volume (minore superficie coperta realizzata).
- Domanda di Condono Edilizio (L. 649/94) presentata da altra ditta per la quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1402 in data 17/10/1997 alla società fallita.
- Certificato di Agibilità Prot. n. 134526 rilasciato alla società fallita in data 06/10/2011.

Per quanto riguarda il capannone non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la documentazione progettuale sopra indicata in particolare alla C.E. N. 1050 del 30/12/1980 in quanto una piccola parte della superficie al piano secondo è occupata dal vano ad uso cameretta facente parte dell'abitazione adiacente.

Si deve pertanto presentare un progetto in sanatoria

Per quanto riguarda l'appartamento non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la documentazione progettuale sopra indicata ed in particolare alla C.E. N. 1050 del 30/12/1980, in quanto:

- la destinazione d'uso indicata nel progetto era ad "ufficio" mentre ad oggi è ad uso "abitazione";
- risulta una diversa distribuzione interna;
- nel progetto assentito l'immobile risultava di dimensioni inferiori. Ad oggi parte della superficie dell'adiacente porzione di capannone è occupato dal vano ad uso cameretta facente parte dell'abitazione.

Si deve pertanto presentare un progetto in sanatoria

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale salvo per la mancata rappresentazione di alcuni pilastri posti lungo le pareti perimetrali dell'appartamento e nel corpo scala con cui confina.

Quantificazione dei costi per i suddetti interventi e maggiori dettagli in perizia.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione, descrizione e servitù si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 362.545,50

Offerta minima: € 271.909,13 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: vendita soggetta ad IVA per esercizio del diritto di opzione di cui all'art. 10, comma 1, n. 8) ter, DPR 633/1972 oltre ad imposta di registro. Ipotecaria e catastale

LOTTO N.6

Nel Comune di Chieti (CH)

Per la piena ed intera proprietà

Porzione di capannone facente parte del "Complesso xxx - Centro espositivo/commerciale - xxx" sito a Chieti (CH) in via Padre Ugolino Frasca n. 21 (già via Marino Turchi), in zona suburbana industriale/artigianale/commerciale di Chieti, nei pressi dell'uscita 3 Bis Salvaiezzi dell'Asse Attrezzato Chieti-Pescara, ben collegata alle autostrade A14 (Bologna-Taranto) e A25 (Roma).

L'immobile, facente parte del modulo 1 (uno) distinto con la lettera "F" del suddetto complesso, è composto da piano terra di superficie lorda mq 600,0 circa e altezze utili di m 3,20 circa e m 6,50 circa, con destinazione ad "esposizione con vendita all'ingrosso" dotato di servizi e da piano primo (soppalco) di superficie lorda mq 550,50 circa e altezza utile di m 3,0 circa, comunicante a mezzo scala interna.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Chieti - Catasto dei Fabbricati del Comune di Chieti:

- Foglio 11, particella 4130, sub. 4, zona censuaria 2, categoria D/8, rendita € 4927,00.

Confini:

l'immobile confina con corte esterna su due lati, con l'immobile di altra proprietà; con l'immobile di altra proprietà, salvo altri e più precisi confini.

Disponibilità del bene: Libero da persone, occupato da cose

Situazione urbanistica e catastale:

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile ricade in zona sottoposta al Piano Regolatore Territoriale dell'Area di Sviluppo Industriale Chieti-Pescara ed è stato realizzato in base a:

- Concessione Edilizia n. 21977/2564 rilasciata dal Comune di Chieti in data 20/06/1997,
- atto di conferma prot. 43415/5487 rilasciato dal Dirigente di settore del Comune di Chieti in data 09/12/1997;
- Concessione Edilizia in variante n. 13770/1783 rilasciata in data 05/06/1998.
- Agibilità rilasciata in data 16/07/1998.

Si precisa che l'immobile

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (C.E. in variante n. 13770/1783 del 05/06/1998) per la presenza di difformità indicate in perizia e a cui si rimanda

Le difformità rilevate sono sanabili mediante presentazione di progetto in sanatoria. Per quanto riguarda l'uso ad abitazione di porzione del soppalco si precisa che ai sensi dell'art. 6 della N.T.A. del P.R.T. del Consorzio "(...) non sono consentiti locali di abitazione tranne alloggi di servizio per custodi e per il personale tecnico la cui presenza continua in loco è indispensabile, gli stessi non potranno avere una superficie netta maggiore di 100 mq". Risulta inoltre necessario il rilascio di una nuova agibilità e richiedere l'autorizzazione alla localizzazione dell'attività e assegnazione del relativo lotto con sovrastate fabbricato. La quantificazione dei costi per i suddetti interventi e maggiori dettagli sono indicati in perizia.

Si segnala la presenza di servitù passive e attive- (costituzione di diritti reali a titolo oneroso) per le quali si rimanda alla perizia di stima allegata

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione, descrizione e servitù si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 251.181,00

Offerta minima: € 188.385,75 pari al 75% del prezzo base .

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: vendita soggetta ad I.V.A oltre ad imposta di registro. Ipotecaria e catastale

Nel Comune di San Giovanni Teatino (CH)

Per la piena ed intera proprietà

-Terreno edificabile di superficie catastale mq 720,0 sito nel Comune di San Giovanni Teatino (CH) alla via Mascagni, in zona centrale Sambuceto/Dragonara, servita da strada pubblica.

Il terreno presenta andamento plano-altimetrico pianeggiante ed è accessibile da via Mascagni.

-Terreno edificabile di superficie catastale mq 640,0 sito nel Comune di San Giovanni Teatino (CH) alla via Mascagni, in zona centrale Sambuceto/Dragonara, servita da strada pubblica.

Il terreno presenta andamento plano-altimetrico pianeggiante, è accessibile da via Mascagni ed è gravato da servitù di passaggio.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Chieti - Catasto dei *Terreni* del Comune di San Giovanni Teatino, (CH):

- Foglio 5, particella 4562, qualità vigneto, classe1 , superficie 720 mq consistenza , reddito dominicale € 11,71 reddito agrario € 5,02.
- Foglio 5, particella 4565, qualità vigneto, classe 1 , superficie 640,00 mq , reddito dominicale € 10,41 reddito agrario € 4,46

Confini presenti in perizia a cui si rimanda per la loro individuazione

Disponibilità del bene: Libero

Situazione urbanistica e catastale:

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Giovanni Teatino (CH) in data 26/03/2024 si evince che i terreni in oggetto (particella 4562 e 4565 del foglio 5) ricadono in "Zona PRG B4 AREE DACOMPLETARE", che sono interessati da elementi di pericolosità idrogeologica valutati da studio geologico comunale "zona di attenzione per liquefazione di tipo 1" e da elettrodotti aerei esistenti e relative fasce di rispetto e che ricadono all'interno della perimetrazione del Centro Abitato di cui alla tav. 11 del Vigente PRG.

Si segnala inoltre la presenza di servitù gravanti sulla particella 4565 del foglio 5 (costituzione di diritti reali a titolo gratuito), per la cui migliore identificazione, descrizione ed modalità di attuazione si rimanda alla perizio di stima allegata.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e,

ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 77.400,00

Offerta minima: € 58.050,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale:

vendita soggetta ad imposta di registro ipotecaria e catastale

LOTTO N. 10

Nel Comune di Sulmona (AQ)

Per la piena ed intera proprietà

Locale negozio al piano terra del fabbricato sito a Sulmona (AQ) in via Fiume NN. 15-17, in zona semicentrale, servita da strade pubbliche.

Il locale negozio, di superficie lorda mq 54,0 circa e altezza utile m 2,85 circa, è costituito da due vani ed un WC ed è in posizione d'angolo tra via Fiume e via Brennero, con due accessi su via Fiume ed un accesso su via Brennero.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio dell'Aquila, - Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Sulmona:

- Foglio 43 , particella 72, sub. 6 , zona censuaria 1, categoria C/1 , classe 6, consistenza 44 mq, superficie catastale 53 mq, rendita € 913,51, Piano T.

Confini:

L'immobile confina con via Fiume e con via Brennero; con l'immobile individuato dal foglio 43 particella 72 sub7 ; con il fabbricato individuato dal foglio 43 particella 1391 suddiviso in vari subalterni; salvo altri e più precisi confini.

Disponibilità del bene: Libero

Situazione urbanistica e catastale:

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è iniziata prima del 01/09/1967.

Titoli abilitativi:

- Domanda di Condono Edilizio Prot. n. 6209 del 01/04/1986;

-Concessione Edilizia in Sanatoria n. 272/3/12995 del 20/07/1990.
-Dichiarazione agibilità N. 66 Reg. Ord. rilasciata dal Comune di Sulmona (AQ) il 15/02/1993,
-Richiesta di autorizzazione per la realizzazione di un marciapiede in data 15/06/2011 prot. 23308.
- Permesso di Costruire N. 1094/ADA/daom rilasciato in data 17/05/2012 successivamente volturato a favore del fallito a seguito di richiesta del 20/03/2015 Prot. n. 10202,; Infine risulta presentata dal fallito la SCIA alternativa al Permesso di Costruire Prot. n. 736 dell'11/01/2021 riguardante il "Cambio di destinazione d'uso di una porzione del fabbricato con opere edilizie di modesta entità che riguardano anche la realizzazione di servizi igienici con modifica dei prospetti esterni. Senza aumento di superfici e volumi".
Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (SCIA alternativa al PdC Prot. n. 736 dell'11/01/2021) in quanto non è esistente l'antibagno indicato nel grafico di progetto; l'accesso presente su via Brennero ha dimensioni diverse rispetto a quelle indicate e non risulta rappresentato il gradino interno esistente in corrispondenza di detto accesso.
Si deve pertanto procedere al ripristino dell'antibagno così come indicato nel progetto allegato alla suddetta SCIA alternativa al P.d.C. e si devono separare gli impianti che allo stato attuale risultano comuni con l'unità immobiliare adiacente di altra proprietà.
Non sussiste inoltre corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi in quanto, oltre a quanto detto sopra per l'antibagno, la finestra lato via Brennero rappresentata nella planimetria catastale non è esistente.
Si dovrà pertanto procedere alla presentazione di nuova planimetria catastale.
La quantificazione dei costi per i suddetti interventi e maggiori dettagli sono indicati in perizia

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 40.125,00

Offerta minima: € 30.093,75 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale

Visite: Le richieste di visita del bene devono essere effettuate dagli interessati tramite il sito <https://pvp.giustizia.it> mediante apposito pulsante presente all'interno dell'inserzione. Si precisa che, al fine di meglio adempiere all'incarico affidatogli, la società invita gli utenti

interessati alla visita dell'immobile a far pervenire le relative richieste nel termine di sette giorni antecedenti la data della vendita.

Per quanto riguarda il solo lotto n. 12, a causa delle difficoltà nel raggiungere il terreno in vendita, le visite non sono previste.

2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA.

Le offerte saranno soggette alle seguenti condizioni, termini e modalità.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili esclusivamente con modalità telematica tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, secondo le indicazioni contenute nel presente avviso e nel regolamento tecnico, **entro le ore 12:00 del giorno 22/10/2025 (antecedente a quello della udienza di vendita).**

L'offerta potrà essere effettuata, oltre che personalmente da persona fisica o da persona giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei necessari poteri, a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile, anche per persona da nominare ai sensi dell'art.583 cpc.

Nell'ipotesi in cui l'offerente non abbia la qualità di avvocato prescritta dall'art. 579 co. 3 c.p.c. e dichiari che intende offrire per persona da nominare, l'offerta sarà valida ma riconducibile in proprio all'offerente a favore del quale si dovrà intendere perfezionata l'eventuale aggiudicazione.

In caso di vendita di più lotti si procederà all'esame delle offerte pervenute ed alla relativa ammissione procedendo secondo l'ordine crescente dei lotti.

a. Condizioni di ammissibilità formale.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve **contenere**:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà produrre la certificazione di avvenuta richiesta all'Agenzia delle Entrate del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quanto indicato nel paragrafo 1;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti di quanto indicato nel presente avviso);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indicazione della data e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica al quale trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto indicato nel presente avviso dell'importo della **cauzione**, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- una **marca da bollo da euro 16,00 apposta direttamente sull'offerta di acquisto che si genera all'atto dell'iscrizione** (si precisa che il relativo mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma dovrà essere segnalato dal soggetto specializzato agli organi della procedura);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- se il **soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge ovvero della dichiarazione resa ai sensi dell'art.179 c.c. (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se l'offerta è formulata per conto di **soggetto minorenni**, copia del documento d'identità e del codice fiscale del minore stesso e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta è formulata per conto di **soggetto interdetto, inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno**, copia del documento d'identità e del codice fiscale di quest'ultimo e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta è formulata per conto di **società o persona giuridica**, copia del documento di identità e del codice fiscale, nonché copia del documento da cui risultino i poteri del soggetto che sottoscrive l'offerta (a titolo esemplificativo, procura speciale notarile, verbale del C.d.A., visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla formulazione dell'offerta, salvo che nelle more siano intervenute variazioni);
- se l'offerta è formulata da **più persone**, copia della procura speciale notarile rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;

- se l'offerta è formulata da **più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI)**, copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;
- se l'offerta è formulata da cittadino di uno Stato per il quale **non sussiste la condizione di reciprocità**, sarà necessario presentare il permesso di soggiorno in corso di validità;
- se l'offerta è presentata **da un avvocato in forza di una procura speciale** notarile, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art.583 c.p.c.).

Si precisa che, in ogni caso, per procura speciale deve intendersi la procura notarile rilasciata nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

b. Versamento anticipato della cauzione.

L'offerente dovrà versare anticipatamente a titolo di cauzione, l'importo nella misura sopra determinata, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "RG N. 18/2022 lotto n. __, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato al soggetto specializzato, secondo la tempistica sopra indicata, l'offerta sarà considerata inammissibile.

c. Aggiudicazione

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida** si precisa che nel caso di mancata connessione dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 23/10/2025 al 30/10/2025, e terminerà

alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, **il soggetto specializzato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione ovvero al termine della gara, in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai non aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

d. Termini di pagamento del prezzo

Il termine perentorio per il versamento del saldo prezzo, delle spese per gli oneri fiscali connessi al trasferimento della proprietà e degli onorari d'asta del soggetto specializzato incaricato della vendita è di massimo 90 giorni dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà pertanto procedere, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza nel termine massimo sopra previsto (termine in ogni caso non soggetto a sospensione feriale), al versamento delle somme sopra specificate e quantificate dal soggetto specializzato con apposita comunicazione; il relativo versamento dovrà avvenire sul conto corrente di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442 specificando nella causale del bonifico "RG N. 18/2022 lotto n. __, saldo prezzo, spese di trasferimento e onorari d'asta".

Ai sensi dell'art.585 c.p.c., **entro il termine perentorio** richiamato dal precedente capoverso, l'aggiudicatario, consapevole della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al seguente indirizzo pec vendite@pec.astetelematiche.it, le **informazioni prescritte dall'art.22 del D.Lgs. 231/2007** attraverso la compilazione del modulo che gli verrà inviato a mezzo PEC/mail.

Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato o del diverso minor termine indicato nell'offerta per il versamento delle somme sopra indicate, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione a titolo di multa, fatto

espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.

Si precisa che gli **onorari d'asta**, spettanti alla società incaricata delle operazioni di vendita, sono posti interamente a carico dell'acquirente ed il relativo ammontare sarà determinato secondo gli scaglioni di valore indicati nell'allegato "Onorari d'asta".

Le somme dovute a titolo di **saldo prezzo di aggiudicazione, spese per gli oneri fiscali** connessi al trasferimento della proprietà e quelle relative al compenso dovuto alla Società, verranno comunicate all'aggiudicatario da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e, salvo conguaglio, dovranno essere corrisposte nel medesimo termine perentorio sopra indicato o nel diverso minor termine indicato nell'offerta.

Qualora, per il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, l'offerente intenda avvalersi di mutuo ipotecario detta circostanza dovrà essere tempestivamente comunicata al soggetto specializzato.

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del Complesso di beni all'acquirente definitivo".

Si fa presente che, ai sensi dell'art.108 L.F. il giudice delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107, può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina con decreto la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salvo quelle non cancellabili in funzione della tipologia della procedura.

e. Trasferimento di proprietà.

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante rogito agli atti del Notaio a scelta dell'acquirente.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile, quelle relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi notarili oltre IVA se dovuta.

A cura del soggetto specializzato, il presente avviso - omissivo il nominativo del soggetto coinvolto nella procedura e di eventuali terzi - sarà pubblicato:

- sul portale delle vendite pubbliche www.pvp.giustizia.it
- sul sito internet www.astegiudiziarie.it - www.astetelematiche.it unitamente alla relazione peritale.

VARIE

I termini indicati nel presente avviso a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., si riserva di sospendere l'attività di vendita su espressa richiesta degli organi della procedura.

Per ulteriori informazioni nonché per il supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/201480 dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00;
- e-mail: vendite@astegiudiziarie.it.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Livorno 14/07/2025

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.