

TRIBUNALE DI TERAMO
Ufficio Procedure Concorsuali**AVVISO DI VENDITA**
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N° 13/2025 (n. 125-1/2024 RGPU)
G.D. Dott.ssa Ninetta D'Ignazio

Il sottoscritto dott. Emiliano Ginaldi, Liquidatore nella procedura n. 13/2025, visto il programma di liquidazione del 21/05/2025 approvato ex art. 275 co.2 e art. 213 co.7 CCII in data 07/07/2025 da parte del Giudice Delegato del Tribunale di Teramo

AVVISA CHE

tramite il portale internet del gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie in Linea S.p.A. www.astetelematiche.it **il giorno 4 febbraio 2026, alle ore 10:00 e seguenti**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

LOTTO UNO

- Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su opificio localizzato nel Comune di Cellino Attanasio (TE) in via Provinciale Faiete n.13, lungo la S.P.23 nella frazione di Faiete. Il bene è censito al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 2 particella 478, ed ha una superficie coperta di circa 750 metri quadrati mentre l'area su cui insiste il fabbricato ha una superficie catastale complessiva di 1.035 mq tra coperto e scoperto. Il bene ha accesso pedonale e carrabile dalla S.P. 23 attraverso una servitù di passaggio sulla particella 306 subalterno 33 del foglio 2 (estranea alla procedura), secondo le modalità dettagliatamente descritte in seguito.

La zona in cui sorge l'immobile è sufficientemente urbanizzata e ben collegata; infatti attraverso la strada provinciale è facilmente raggiungibile a breve distanza la principale arteria (S.S. 150) che consente di spostarsi verso le direttrici litoranee (Statale Adriatica e Autostrada A14). I principali servizi sono ubicati nel centro poco distante di Castelnuovo Vomano (frazione di Castellalto) e a breve distanza è possibile raggiungere la fermata urbana della linea autobus.

Il fabbricato presenta accesso diretto, pedonale e carrabile dalla strada provinciale. Ha una buona funzionalità in considerazione delle dimensioni dell'immobile, un grado di finitura sufficiente e si trova in un buono stato di manutenzione e in una buona condizione di salubrità.

L'opificio è inserito all'interno di un complesso a destinazione produttiva avente maggiori dimensioni. Esso è stato realizzato con pilastri in cemento armato e copertura a doppia pendenza con struttura portante costituita da capriata metallica composta da elementi triangolari in acciaio (aste) collegati tra loro.

L'immobile è costituito, al piano terra, da un unico ambiente a destinazione produttiva all'interno del quale è presente un piccolo corpo di fabbrica a struttura prefabbricata nel quale sono individuati spogliatoio e servizi igienici. In sede di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di un soppalco realizzato con struttura metallica prefabbricata, chiuso perimetralmente con pannelli leggeri aventi struttura lignea laminata, accessibile attraverso due corpi scala, anch'essi a struttura metallica. Detta struttura, di circa 250 metri quadrati, è stata realizzata senza il rilascio di titoli edilizi.

È presente altresì un vano ad uso ufficio ricavato al di sopra del solaio di copertura del blocco servizi, anch'esso realizzato senza rilascio di titoli edilizi.

Le chiusure verticali sono state realizzate in blocchi di cemento, intervallate da porte e finestre in metallo oltre a due aperture di maggiori dimensioni sul fronte principale che consentono l'accesso all'immobile con mezzi carrabili. L'edificio internamente è totalmente controsoffittato con struttura metallica e pannelli modulari leggeri.

Le reti impiantistiche sono state realizzate parzialmente fuori traccia e per la restante parte alloggiate nelle intercapedini generate dalla presenza del controsoffitto. La pavimentazione è in massetto cementizio con trattamento superficiale al quarzo. Il blocco servizi presenta pavimenti e rivestimenti di tipo ceramico di vario formato e sanitari in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato e in metallo. L'area esterna esclusiva è asfaltata.

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e i grafici allegati al Permesso di costruire n. 1/2009 del 07 gennaio 2009 (attinente al fabbricato in esame) sono emerse le seguenti difformità:

- realizzazione di un soppalco interno avente struttura metallica amovibile ed una superficie complessiva di circa 240 metri quadrati;
- realizzazione di un vano (ad uso ufficio) al di sopra del blocco servizi avente una superficie di circa 20 metri quadrati;
- realizzazione di partizioni interne al piano terra;
- lievi modifiche alla posizione e dimensione delle aperture prospettiche.

L'intera superficie coperta risulta allo stato non ispezionabile a causa della presenza di un controsoffitto realizzato con struttura metallica leggera; pertanto non è stato possibile verificare la rispondenza delle misure altimetriche riportate nei grafici di sezione allegati al provvedimento concessorio.

A seguito del rilascio del Permesso di costruire n. 1/2009 del 07 gennaio 2009 prot. 75 è stato rilasciato relativo certificato di agibilità prot. 1568 del 23 marzo 2009.

La richiesta di regolarizzazione per le difformità riscontrate, secondo le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Esecutivo attualmente vigente nel Comune di Cellino Attanasio e di altre leggi o disposizioni sovraordinate, potrà essere inoltrata, nei modi e tempi di legge, a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione di eventuali nulla-osta di enti preposti alla tutela di vincoli.

Nel caso in cui le difformità rilevate non fossero regolarizzabili, dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario ed in quanto descritte e formalmente chiarite nel presente avviso di vendita e nella perizia di stima che viene ivi integralmente richiamata, non potranno essere oggetto di contestazioni di sorta da parte dell'aggiudicatario.

Precisazioni

In sede di sopralluogo il proprietario dell'opificio comunicava che il manto di copertura è costituito da lastre di fibrocemento amianto. Data la presenza delle controsoffittature interne e la mancanza di un accesso diretto in copertura, né dall'interno né dall'esterno dell'opificio, non è stato possibile accertare le condizioni di integrità di tale manto di copertura e l'eventuale presenza di disaggregazioni, rotture, fessurazioni, distacchi. Pertanto, ove le condizioni conservative, in base alle normative vigenti in materia, risultassero tali da rendere necessari interventi, finanche la rimozione e sostituzione dell'intero manto di copertura, le opere edili necessarie, le pratiche edilizie e i relativi costi resteranno a carico dell'aggiudicatario il quale, essendo reso edotto di tale circostanza, solleva sin da ora gli organi della procedura da qualsiasi responsabilità e rinuncia a qualsiasi rivalsa al riguardo.

Stato conservativo e disponibilità

L'opificio si presenta in buono stato conservativo ed attualmente risulta essere occupato ed utilizzato da una società in forza di contratto di locazione stipulato in data 01/12/2019 e registrato il 19/12/2019 presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo al n. 3978 serie 3T, della durata di anni dodici con decorrenza 01/12/2019 e sino al 30/11/2031. Il canone di locazione convenuto dalle parti ammonta a euro 6.000,00 (seimila/00) annui da corrispondersi a mezzo quattro rate trimestrali scadenti il 28/2, 31/5, 31/8 e 30/11 di ciascun anno.

In sede di sopralluogo sono state rinvenute alcune infiltrazioni di acqua piovana localizzate in prossimità dei punti d'imposta della copertura; tuttavia a causa della presenza del controsoffitto non è stato possibile

accertare l'entità degli ammaloramenti.

Vincoli ed oneri condominiali – parti comuni

Il compendio immobiliare non è inserito all'interno di un contesto condominiale pertanto non sono state rilevate parti comuni né si segnalano vincoli o oneri condominiali maturati. Tuttavia si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c. ed ogni bene comune non censibile individuato nell'atto di provenienza del bene e negli elaborati catastali.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

L'opificio risulta dotato di A.P.E., Attestato di prestazione energetica avente codice identificativo 6701500000171965 valido fino al 21.11.2029 dal quale si evince che la classe energetica del fabbricato è "G".

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per le reti impiantistiche è stato possibile accertarne la funzionalità in sede di sopralluogo, tuttavia non sono state rinvenute certificazioni e dichiarazioni di conformità. Pertanto non è possibile indicare eventuali costi di adeguamento alla normativa vigente in quanto tale valutazione comporterebbe una dettagliata ispezione dell'intera rete. Alla luce di quanto sopra l'aggiudicatario, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti stessi alla normativa vigente, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità a riguardo.

- Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su area urbana ubicata nel comune di Cellino Attanasio (TE) in via Provinciale Faiete n.13, lungo la S.P.23 nella frazione di Faiete. Il bene è censito al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 2 particella 479, ed ha una superficie catastale di 665 metri quadrati. L'area non risulta occupata da manufatti ed è adiacente al bene N° 3 del presente lotto. Il bene ha accesso pedonale e carrabile dalla S.P. 23 attraverso una servitù di passaggio sulla particella 306 subalterno 33 del foglio 2 (estranea alla procedura), secondo le modalità dettagliatamente descritte in seguito.

La zona in cui sorge l'immobile è sufficientemente urbanizzata e ben collegata; infatti attraverso la strada provinciale è facilmente raggiungibile a breve distanza la principale arteria (S.S. 150) che consente di spostarsi verso le direttrici litoranee (Statale Adriatica e Autostrada A14). I principali servizi sono ubicati nel centro poco distante di Castelnuovo Vomano (frazione di Castellalto) e a breve distanza è possibile raggiungere la fermata urbana della linea autobus.

L'area presenta accesso diretto, pedonale e carrabile dalla strada provinciale. Ha una buona funzionalità e si trova in un sufficiente stato di manutenzione e in una buona condizione di salubrità.

L'area urbana non è edificata, risulta priva di recinzione ed è interamente asfaltata.

È stata riscontrata la presenza di una tettoia a struttura metallica, ancorata alla parete del fabbricato individuato catastalmente al foglio 2 particella 500 (direttamente confinante con l'area urbana in oggetto). Tale tettoia è aggettante per buona parte sull'area urbana staggitata.

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale presente in atti.

Precisazioni

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di una tettoia a struttura metallica, ancorata alla parete del fabbricato individuato catastalmente al foglio 2 particella 500 (direttamente confinante con l'area urbana in oggetto). Tale tettoia è aggettante in gran parte sull'area urbana staggitata.

Stato conservativo e disponibilità

L'area si presenta priva di manufatti ed interamente asfaltata. La superficie asfaltata è in mediocre stato

conservativo. È attualmente utilizzata dal proprietario e non risulta essere oggetto di contratti di locazione.

Vincoli ed oneri condominiali – parti comuni

Il compendio immobiliare non è inserito all'interno di un contesto condominiale pertanto non sono state rilevate parti comuni né si segnalano vincoli o oneri condominiali maturati. Tuttavia si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c. ed ogni bene comune non censibile individuato nell'atto di provenienza del bene e negli elaborati catastali.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

- Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13

Diritti pari ad 1/2 di piena proprietà su area urbana ubicata nel comune di Cellino Attanasio (TE) in via Provinciale Faiete n.13, lungo la S.P.23 nella frazione di Faiete. Il bene è censito al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 2 particella 477, ed ha una superficie catastale di 160 metri quadrati. L'area non risulta occupata da manufatti ed è adiacente ai beni nn. 1 e 2 del presente lotto. Il bene ha accesso pedonale e carrabile dalla S.P. 23 attraverso una servitù di passaggio sulla particella 306 subalterno 33 del foglio 2 (estranea alla procedura), secondo le modalità dettagliatamente descritte in seguito.

La zona in cui sorge l'immobile è sufficientemente urbanizzata e ben collegata; infatti attraverso la strada provinciale è facilmente raggiungibile a breve distanza la principale arteria (S.S. 150) che consente di spostarsi verso le direttrici litoranee (Statale Adriatica e Autostrada A14). I principali servizi sono ubicati nel centro poco distante di Castelnuovo Vomano (frazione di Castellalto) e a breve distanza è possibile raggiungere la fermata urbana della linea autobus.

L'area presenta accesso diretto, pedonale e carrabile dalla strada provinciale. Ha una buona funzionalità e si trova in un sufficiente stato di manutenzione e in una buona condizione di salubrità.

L'area urbana non è edificata ed è interamente asfaltata.

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale presente in atti.

Stato conservativo e disponibilità

L'area si presenta priva di manufatti ed interamente asfaltata. La superficie asfaltata è in sufficiente stato conservativo. È attualmente utilizzata dal proprietario e dal comproprietario (quest'ultimo estraneo alla procedura) e non risulta essere oggetto di contratti di locazione.

Vincoli ed oneri condominiali – parti comuni

Il compendio immobiliare non è inserito all'interno di un contesto condominiale pertanto non sono state rilevate parti comuni né si segnalano vincoli o oneri condominiali maturati. Tuttavia si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c. ed ogni bene comune non censibile individuato nell'atto di provenienza del bene e negli elaborati catastali.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Identificazione immobile

Le unità in oggetto, come di seguito riportato, sono distinte:

➤ **Bene n.1 – tipologia Opificio**

- al catasto Fabbricati del Comune di Cellino Attanasio (TE) **Foglio n. 2 Particella 478** Categoria D/1, Rendita Euro 3.836 piano T, superficie convenzionale 770,00 mq;
- al catasto Terreni del Comune di Cellino Attanasio (TE) **Foglio n. 2 Particella 478** Ente Urbano

➤ **Bene n.2 – tipologia Area Urbana**

- al catasto Fabbricati del Comune di Cellino Attanasio (TE) **Foglio n. 2 Particella 479** Categoria F/1 superficie convenzionale 665,00 mq, piano T;

- al catasto Terreni del Comune di Cellino Attanasio (TE) **Foglio n. 2 Particella 478** Ente Urbano

➤ **Bene n.3 - tipologia Area Urbana**

- al catasto Fabbricati del Comune di Cellino Attanasio (TE) **Foglio n. 2 Particella 477** Categoria F/1 superficie convenzionale 160,00 mq, piano T.
- al catasto Terreni del Comune di Cellino Attanasio (TE) **Foglio n. 2 Particella 477** Ente Urbano

Le particelle 478 e 477 del Foglio 2 derivano dalla particella 306 sub 4, 9, 10 e 11.
Le aree delle particelle 478 e 477 del Foglio 2 derivano dalla particella 306 ex particella 115.

Normativa urbanistica e situazione edilizia

Dalla consultazione del Piano Regolatore Esecutivo attualmente vigente nel comune di Cellino Attanasio è emerso che la particella 478 del foglio 2 ricade integralmente in zona omogenea D1 (zona industriale artigianale di completamento), normata dall'articolo 16 delle norme tecniche di attuazione. La zona omogenea D1 ricomprende aree urbanizzate in via di completamento destinate prevalentemente ad attività specializzate (industrie, laboratori artigianali, residenze di servizio, ecc.) all'interno e/o limitrofe al centro abitato.

Gli interventi edificatori consentiti sono: demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione e sono regolati dai parametri edilizi riportati nelle N.T.A. Negli interventi di ampliamento degli opifici esistenti che comportano il raddoppio della Superficie Coperta (Sc) o di nuova edificazione, i proprietari devono cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale un'area non inferiore al 10% della superficie fondiaria, reperita ai margini del lotto e di forma non frammentata, di facile accesso ed utilizzo e in adiacenza di altre aree di uso pubblico, da destinarsi a parcheggi, verde attrezzato o ad attività collettive.

L'immobile di cui al Bene n.1 non risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione non è antecedente al 1/09/1967.

Detto immobile è stato edificato in virtù dei seguenti atti concessori e titoli edilizi:

- Licenza edilizia n. 27/bis del 13 luglio 1976
- Concessione edilizia n.17 del 2 giugno 1982
- Concessione edilizia n.10 del 8 aprile 1991
- Permesso di costruire in sanatoria n.1 del 7 gennaio 2009 prot. 75
- Abitabilità/agibilità del 17 dicembre 1980 prot. n. 3912
- Agibilità del 01 ottobre 1990 prot. 3076
- Agibilità del 23 marzo 2009 prot. 1568

Servitù, censo, livello, usi civici

Da quanto risulta nell'atto di provenienza, compravendita del 03.06.2009 rep.38088/14156, trascritta il 04.06.2009 al n.5763 di registro particolare e n.9243 di registro generale, il bene è stato trasferito con i proporzionali diritti sull'area esterna scoperta individuata con la particella 306 subalterno 20, bene comune non censibile a tutti i subalterni (oggi subalterno 33).

In particolare si riporta quanto testualmente rilevato sull'atto di provenienza del bene in oggetto: "*omissis...il sig. **** Omissis ****, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga ad adibire l'area individuata al foglio 2, particella 477 a passaggio...omissis*".

"*omissis...la società **** Omissis ****, si obbliga a chiudere la porta dell'immobile di sua proprietà, individuato con la particella 306 sub 8 che attualmente consente l'accesso sull'area urbana individuata al foglio 2 particella 477...omissis*".

"*omissis...la società **** Omissis ****, come sopra rappresentata, costituisce, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, a carico della particella 306 sub 20 del foglio 2 e a favore delle particelle 306 sub 21, 480, 477, 478 e 479 del foglio 2, delle ditte **** Omissis ****, relativamente alle particelle 306 sub 21, 480 e 477, quest'ultima per la metà, e **** Omissis ****, relativamente alle particelle 478, 479 e 477, quest'ultima per la metà, una servitù di passaggio pedonale e carraio da esercitarsi con qualsiasi mezzo su una striscia di terreno della larghezza di metri lineari 5 (cinque) circa, per accedere alla proprietà...omissis*".

"*omissis...la parte venditrice si riserva il diritto di modificare l'accesso del tracciato della servitù di cui sopra insistente sulla particella 306 sub 20, garantendone comunque il passaggio in modo agevole di*

qualunque mezzo, anche pesante. Si precisa altresì che la servitù di passaggio dovrà comunque esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza di ml.5 (cinque) circa...omissis".

"omissis...la società **** Omissis ****, costituisce, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, a carico della particella 306 sub 8, di sua proprietà e a favore della 477 del foglio 2 di titolarità delle ditte **** Omissis **** e **** Omissis ****, una servitù di passaggio pedonale e carraio da esercitarsi con qualsiasi mezzo su una striscia di terreno della larghezza di metri lineari uno circa e della lunghezza di ml.10 (dieci) circa...omissis".

"omissis...inoltre la società **** Omissis ****, si obbliga, per se ed aventi causa a qualsiasi titolo, a non effettuare, sul lembo di superficie adiacente l'immobile identificato con la particella 306 sub 8 del foglio 2 di sua proprietà e confinante, limitatamente per metri lineari 10 (dieci) e larga metri lineari 1 (uno), con la particella 477 del foglio 2, di proprietà delle ditte **** Omissis **** e **** Omissis ****, opere murarie o di recinzione di qualsiasi genere e forma. La società **** Omissis ****, utilizzerà detto lembo di superficie solo ed esclusivamente per effettuarvi lavori di manutenzione...omissis".

Si precisa che il richiamato sub 20 della particella 306 corrisponde all'attuale sub 33 della particella 306 (bene comune non censibile).

Non sono stati rilevati usi civici poiché trattasi di un immobile ubicato in area urbana edificata e urbanizzata a destinazione produttiva.

Regime fiscale

La vendita è soggetta a imposta di registro.

Prezzo base d'asta	Lotto UNO	€ 129.000,00 (centoventinovemila/00)
Offerta minima	Lotto UNO	€ 129.000,00 (centoventinovemila/00)
Rilancio in caso di gara		€ 3.000,00 (tremila/00) o multipli

LOTTO DUE

- **Bene N° 4 – Appartamento ubicato a Castellalto (TE) - via Salvo D'Acquisto n.13**
Diritti pari ad 1/3 della nuda proprietà su compendio immobiliare costituito da appartamento e locali accessori, ubicato nel comune di Castellalto (TE), frazione Castelnuovo Vomano, in via Salvo D'Acquisto n.13. Il bene è censito catastalmente al foglio 29 particella 354 subalterno 1 di detto comune. L'appartamento è parte di un fabbricato di maggiore consistenza a carattere condominiale e destinazione esclusivamente residenziale. L'appartamento è individuato al piano primo ed è costituito da una zona giorno con soggiorno, cucina, pranzo ed un disimpegno che conduce alla zona notte con tre camere ed un bagno. La zona giorno è dotata di balcone perimetrale, mentre la zona notte è dotata di due balconi separati, accessibili dalle camere matrimoniali. Sono annessi, al piano seminterrato, un locale di sgombero con cantina e wc, accessibile dal vano scala condominiale ed un garage esterno, indipendente dal corpo di fabbrica principale. La zona è ampiamente urbanizzata e posta in prossimità della strada statale 150 che collega il capoluogo Teramano alla costa. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze ed i principali servizi sono localizzati nel nucleo di Castelnuovo Vomano.

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale presente in atti. Le difformità rilevate sono le seguenti:

- lievi modifiche alle tramezzature interne e alla posizione di finestre e porte finestre nell'appartamento;
- lievi modifiche alle tramezzature interne e alla posizione di finestre e porte finestre nei locali di sgombero.

Nella planimetria catastale al piano seminterrato sono riportati due locali (centrale termica e autoclave) che di fatto sono condominiali.

Stato conservativo e disponibilità

Il compendio immobiliare si presenta in sufficiente stato conservativo, le finiture dell'appartamento sono quelle dell'epoca di realizzazione, ad eccezione degli infissi sostituiti di recente. Lo stato conservativo dei locali sgombero è mediocre; è stata rilevata la presenza di umidità diffusa alle pareti.

Il bene risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis **** titolare di diritti pari ad 1/1 di usufrutto.

Servitù, censo, livello, usi civici

Non sono presenti usi civici poiché trattasi di un immobile ubicato in area urbana edificata e urbanizzata a destinazione residenziale.

Non sono presenti diritti demaniali.

Normativa urbanistica e situazione edilizia

Dalla consultazione del Piano Regolatore Generale attualmente vigente nel comune di Castellalto è emerso che la particella 354 del foglio 29 ricade integralmente in zona omogenea "*Insedimento di recente formazione intensivo*", normata dall'articolo 13.3 delle norme tecniche di attuazione.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

L'edificio condominiale di maggior consistenza, cui il compendio immobiliare è parte, è stato costruito nell'anno 1975 in virtù dei seguenti titoli:

- Licenza Edilizia del 1975 per la realizzazione del fabbricato condominiale;
- Pratica Edilizia del 12/11/1975 per la costruzione di un recinto intorno all'area di proprietà;
- Licenza Edilizia n. 35 del 28.07.1980, (relativa al sub 3), per l'ampliamento di una stanza al piano mansarda;
- Pratica Edilizia n. 96 del 23.09.1982 per la realizzazione di un garage e di un differente accesso alla pertinenza del sub 1;
- D.I.A. n. prot. 7317 del 27/08/1998 per demolizione di parte della recinzione esistente e rifacimento di nuovo accesso carrabile;
- C.I.L. prot. n. 10591/1336 SUE del 18/09/2015 (relativa al sub 2), per Manutenzione ordinaria di impermeabilizzazione della soletta di copertura piana;
- C.I.L. prot. n. 16988 p.e. 80/2019 del 20/12/2019 (relativa al sub 1), per sostituzione infissi;
- S.C.I.A. n.58/2022 del 06.06.2022 prot. 8772 sanatoria ai sensi dell'art.37 del DPR 380.2001 (parti condominiali e parti private dei subalterni costituenti l'intero edificio).

Risulta la conformità tra lo stato di fatto rilevato e i grafici allegati alla S.C.I.A. n.58/2022 del 6.06.2022 prot. 8772.

Vincoli ed oneri condominiali – parti comuni

Trattandosi di immobile facente parte di un contesto a carattere condominiale, si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c. ed ogni bene comune non censibile riportato catastalmente nell'elaborato planimetrico catastale e nell'elenco dei subalterni assegnati.

L'aggiudicatario dovrà attenersi al rispetto di tutte le leggi e disposizioni vigenti che regolano la materia condominiale. Sulla base degli accertamenti eseguiti, non è stato nominato un amministratore di condominio e pertanto non è stato possibile stabilire se vi sono oneri condominiali pregressi rimasti insoluti. Resta in ogni caso a carico dell'aggiudicatario dell'unità immobiliare la responsabilità solidale per il pagamento degli eventuali contributi pregressi dovuti al condominio relativi al biennio precedente all'acquisto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non è stato rinvenuto il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Regime fiscale

La vendita è soggetta a imposta di registro.

Identificazione immobile

L'immobile è distinto:

al Catasto Fabbricati del Comune di Castellalto (TE) al **Foglio n. 29 Particella 354 sub. 1** Categoria A/2, Classe 2, consistenza 9 vani, superficie convenzionale 194,50 mq, Rendita Euro 557,77 piano 1;
al Catasto Terreni del Comune di Castellalto (TE) al Foglio n. 29 Particella 354 Ente Urbano

Prezzo base d'asta	Lotto DUE	€ 23.000,00 (ventitremila/00)
Offerta minima	Lotto DUE	€ 23.000,00 (ventitremila/00)
Rilancio in caso di gara		€ 500,00 (cinquecento/00) o multipli

Il tutto come risultante dalla relazione dell'Esperto Stimatore Arch. Valentino Di Pietro, come redatta e consultabile quale parte integrante e sostanziale del presente avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Referente della procedura: Dott. Emiliano Ginaldi, Via Ponte San Giovanni n. 10 – 64100 Teramo (TE) Tel. 0861241020 – pec: emiliano.ginaldi@pec.it

Esperto Stimatore: Arch. Valentino Di Pietro, Via del Borgo n. 36– 64026 Roseto degli Abruzzi (TE) Tel. 3280979323 – pec: valentino.dipietro@archiworldpec.it

Le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il portale delle vendite pubbliche.

DETERMINA

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 precedente a quello fissato per il loro esame;
- 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.
- l'offerta potrà essere effettuata, oltre che personalmente da persona fisica o da persona giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei necessari poteri, anche a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile per persona da nominare ai sensi dell'art.583 cpc ovvero tramite terzo soggetto, sempre munito di procura speciale notarile rilasciata dall'offerente persona fisica o persona giuridica;
- all'offerta deve essere allegato il pagamento del bollo in via telematica (salvi i casi di esenzione);
- 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; **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) il 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 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 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: offertaapvp.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 (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). 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. 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. Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale va prodotta copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. 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.

b) l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, nn.ri 4 e 5, D.M. 32/2015 cit.;

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; anno e numero di ruolo generale della procedura del Tribunale di Teramo; 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 dalla data di aggiudicazione; 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 simile) 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;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

e) gli indirizzi previsti all'art. 12, nn.ri 4 o 5, D.M. n° 32/2015 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:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente; 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare; se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 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), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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 e può essere allegata anche in copia per immagine;
- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art. 583 c.p.c.);
- 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 delegato;
- copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti quando l'offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI);
- dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima;
- 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.

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

Esclusivamente con bonifico intestato sul conto corrente intestato a "**Procedura di Liquidazione n. 13/2025 RG**", acceso presso il "Banco di Desio e della Brianza Spa, Agenzia di Teramo, via Savini (IBAN: IT94 T034 4015 3000 0000 0196 700) con causale "*Asta del 4/02/2026 indicando il lotto per il quale si intende partecipare*". La cauzione dovrà essere d'importo pari al 10 per cento del prezzo base d'asta. I bonifici di versamento della cauzione dovranno risultare accreditati entro le ore 9:00 del giorno stabilito per la gara, a pena di inammissibilità dell'offerta. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente sopra indicato l'offerta sarà considerata inammissibile.

5) **IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:**

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.

6) SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti, dei comproprietari non debitori, il giorno e l'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita www.astetelematiche.it, 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.

Qualora per l'acquisto del bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'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 di sabato o festivo al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal referente della procedura con apposito verbale, facendosi così luogo alla vendita, sulla scorta degli elementi di seguito elencati in ordine di priorità: **1)** maggior importo del prezzo offerto; **2)** a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata; **3)** a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; **4)** a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In difetto di offerte in aumento in fase di gara, il referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

Qualora venga presentata una sola offerta, la stessa è senz'altro accolta ove sia pari o superiore al prezzo base d'asta stabilito nell'avviso di vendita.

Si precisa che se il Liquidatore, tramite il 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.

7) TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine da intendersi perentorio ed in ogni caso non soggetto a sospensione feriale.

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 Liquidatore nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha formulato l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendo mediante posta elettronica certificata detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

B) DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura (come sopra specificato) entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine in ogni caso non soggetto a sospensione feriale). In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice delegato (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del liquidatore) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione a titolo di penale, fatto

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

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 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. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione.

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 al trasferimento del bene. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal liquidatore successivamente all'aggiudicazione. 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.

4. 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 all'indirizzo pec tele132025@procedurepec.com le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. 231/2007 attraverso la compilazione del modulo in uso presso il Tribunale di Teramo che gli verrà inviato a mezzo PEC/mail.

5. Qualora non risultante agli atti, l'aggiudicatario a proprie cure e spese dovrà provvedere a dotare il fabbricato ai sensi delle vigenti leggi in materia dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) da allegare al decreto di trasferimento.

C) DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Le formalità pubblicitarie previste, a cura del liquidatore, sono le seguenti:

a. la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;

b. pubblicazione 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, attraverso l'apposita sezione presente nel sito stesso;

c. Pubblicazione almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sui siti internet www.immobiliare.it, www.casa.it, www.idealista.it, 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, con inserimento di link di collegamento ai siti internet di cui ai punti che precedono. Si precisa che per i lotti posti in vendita in quota, e quindi non per il 100% del diritto, la pubblicazione avverrà solo sul portale www.immobiliare.it, non essendo possibile utilizzare i canali pubblicitari dei siti "Casa.it" e "Idealista.it";

d. Pubblicazione almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto – tramite "Comunic'Arte s.r.l.", 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 e l'offerta minima con indicazione dei siti internet ove

saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita.

RENDE NOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) 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 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;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, dovrà provvedere a regolarizzare le difformità esistenti mediante una pratica edilizia in sanatoria da presentare agli Uffici competenti (salvo altri eventuali Autorizzazioni e/o Nulla-Osta necessari), sempre se il rilascio sia in quanto dovuto, ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi, norme, regolamenti comunali e sovracomunali;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura, salvo quelle non cancellabili in funzione della tipologia della procedura;
- e) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet sopra individuati;
- f) 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;
- g) che maggiori informazioni di natura tecnica sulle caratteristiche del compendio oggetto di vendita possono essere fornite dall'Esperto Stimatore Arch. Valentino Di Pietro;

AVVERTE

- che il Giudice Delegato con decreto motivato potrà sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi o potrà impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato;
- che una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato ordinerà con provvedimento la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salvo quelle non cancellabili in funzione della tipologia della procedura.

INFORMA

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal referente della procedura, nonché assistenza tecnica per la compilazione ed il deposito della offerta dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

Teramo, lì 28/11/2025

Il Liquidatore
dott. Emiliano Ginaldi

