

Giudice Delegato: Dott. Elio Bongrazio
Curatori: Avv. Carlo Del Torto e Dott. Michele Pomponio

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

I Curatori della Procedura indicata in epigrafe, Avv. Carlo Del Torto e Dott. Michele Pomponio,

premessi che

- il Tribunale di Pescara con sentenza del 14 ottobre 2021 ha dichiarato il fallimento N. 65/2021;
- 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, avente ad oggetto la vendita dei beni infra meglio individuati.

Quanto sopra premesso, i sottoscritti Curatori,

AVVISANO

che il giorno **04 febbraio 2026 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 tecnico per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche competitive" (in seguito "Regolamento"), e di quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita 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".**

IN COMUNE DI CARAMANICO TERME (PE)

LOTTO N. 1

Complesso delle xxxxxxxxxxxxxxxx - xxxxxxxxxxxxxxxx e relative pertinenze

- piena e perfetta proprietà del complesso termale alberghiero, posto in prossimità del viale Roma e via della Libertà (o Via Torre Alta), adiacente all'area protetta denominata Valle dell'Orfento, costituito dal Complesso delle xxxxxxxxxxxxxxxx, con gli ambienti di terapia, il sovrastante Hotel xxxxxx e varie

pertinenze dirette ed indirette, tra cui uffici, parcheggi pubblici e privati, varie particelle di terreno limitrofe, con differenti destinazioni tra cui quelle ospitanti le sorgenti di acque solfuree e termali.

Completano la consistenza del lotto i beni mobili posti all'interno degli immobili, costituiti da arredi specifici dei reparti termali, degli uffici, delle aree d'attesa, apparecchiature di vario tipo, arredi delle camere d'hotel, oltre il marchio.

Più precisamente:

BENI IMMOBILI

- A) **Edificio termale principale:** costituito essenzialmente da tre corpi di fabbrica tra loro connessi, e più precisamente:
 - Hotel xxxxxxxxxx;
 - Reparti fangoterapici;
 - Vecchia accettazione ed ex Centro Sanitario;
 - Serbatoi e vasche di decantazione fanghi, serbatoi per le acque solfuree;
 - Locali tecnici per gruppo elettrogeno e compressore;
- B) **Locali destinati ad uffici (cosiddetta "palazzina rossa") e parcheggio privato;**
- C) **N. 10 particelle di terreno, di fatto funzionali alle sorgenti** (per una migliore individuazione si rinvia alla C.T.U.);
- D) **Parcheggio pubblico "xxxxxxxxxxx";**
- E) **Aree poste a valle delle Terme;**
- F) **Aree poste a monte delle Terme**
- G) **N. 39 particelle di terreno in località S. Paolo, poste a sud delle Terme**

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 Caramanico Terme:

- **Foglio 29 Mappale 365 subalterno 2 graffato con Foglio 41 Mappale 872 subalterno 1**, Categoria D/4, Rendita Catastale Euro 122.710,00 (compendio A).
- **Foglio 41 Mappale 21 subalterno 1**, Categoria C/6, Classe 1, mq 74, Rendita Catastale Euro 122,30 (compendio B).
- **Foglio 41 Mappale 21 subalterno 4**, Categoria A/3, Classe 1, vani 3,5, Rendita Catastale Euro 180,76 (compendio B).
- **Foglio 41 Mappale 21 subalterno 5**, Categoria A/3, Classe 1, vani 3,5, Rendita Catastale Euro 180,76 (compendio B).
- **Foglio 41 Mappale 21 subalterno 6**, Categoria A/3, Classe 1, vani 7, Rendita Catastale Euro 361,52 (compendio B).
- **Foglio 41 Mappale 21 subalterno 7**, Categoria A/3, Classe 1, vani 4, Rendita Catastale Euro 206,58 (compendio B).
- **Foglio 29 Mappale 1701**, F/2 (compendio C);
- **Foglio 29 Mappale 1622**, Categoria A/10, Classe U, vani 3, Rendita Catastale Euro 650,74 (compendio D)

E all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Pescara – Catasto dei Terreni del Comune di Caramanico Terme:

- **Foglio 41 Mappale 27**, seminativo, Classe 1, are 01.25, Reddito Dominicale € 0,26, Reddito Agrario € 0,36 (compendio B);
- **Foglio 41 Mappale 28**, seminativo, Classe 1, are 08.20, Reddito Dominicale € 1,69, Reddito Agrario € 2,33 (compendio B);
- **Foglio 41 Mappale 611**, seminativo arbor, Classe 1, are 01.40, Reddito Dominicale € 0,22, Reddito Agrario € 0,51 (compendio B);

- **Foglio 41 Mappale 871**, seminativo, Classe 1, are 10.39, Reddito Dominicale € 2,15, Reddito Agrario € 2,95 (compendio B);
- **Foglio 41 Mappale 873**, seminativo, Classe 1, are 03.75, Reddito Dominicale € 0,77, Reddito Agrario € 1,07 (compendio B);
- **Foglio 41 Mappale 875**, seminativo, Classe 1, are 01.98, Reddito Dominicale € 0,41, Reddito Agrario € 0,56 (compendio B);
- **Foglio 41 Mappale 884**, area rurale, superficie are 01.44 (compendio B);
- **Foglio 29 Mappale 917**, seminativo arbor, Classe 3, are 01.00, Reddito Dominicale € 0,13, Reddito Agrario € 0,34 (compendio C);
- **Foglio 29 Mappale 918**, seminativo arbor, Classe 3, are 01.00, Reddito Dominicale € 0,13, Reddito Agrario € 0,34 (compendio C);
- **Foglio 29 Mappale 1084**, seminativo arbor, Classe 3, are 01.04, Reddito Dominicale € 0,13, Reddito Agrario € 0,35 (compendio C);
- **Foglio 29 Mappale 1089**, seminativo arbor, Classe 3, are 00.36, Reddito Dominicale € 0,05, Reddito Agrario € 0,12 (compendio C);
- **Foglio 29 Mappale 1339**, seminativo arbor, Classe 3, are 00.38, Reddito Dominicale € 0,05, Reddito Agrario € 0,13 (compendio C);
- **Foglio 29 Mappale 1341**, seminativo arbor, Classe 3, are 05.33, Reddito Dominicale € 0,69, Reddito Agrario € 1,79 (compendio C);
- **Foglio 29 Mappale 1607**, seminativo arbor, Classe 4, are 01.00, Reddito Dominicale € 0,13, Reddito Agrario € 0,34 (compendio C);
- **Foglio 29 Mappale 1701**, ente urbano, are 00.61 (compendio C);
- **Foglio 41 Mappale 33**, pascolo arbor, Classe 2, are 08.15, Reddito Dominicale € 0,17, Reddito Agrario € 0,13 (compendio C);
- **Foglio 41 Mappale 35**, pascolo, Classe 1, are 01.90, Reddito Dominicale € 0,08, Reddito Agrario € 0,04 (compendio C);
- **Foglio 29 Mappale 1690**, seminativo arbor, Classe 2, are 63.39, Reddito Dominicale € 9,82, Reddito Agrario € 22,92 (compendio D);
- **Foglio 29 Mappale 46**, vigneto, Classe 1, are 10.90, Reddito Dominicale € 5,63, Reddito Agrario € 3,94 (compendio E);
- **Foglio 29 Mappale 47**, vigneto, Classe 1, are 07.90, Reddito Dominicale € 4,08, Reddito Agrario € 2,86 (compendio E);
- **Foglio 29 Mappale 96**, vigneto, Classe 1, are 18.00, Reddito Dominicale € 9,30, Reddito Agrario € 6,51 (compendio E);
- **Foglio 29 Mappale 226**, seminativo, Classe 2, are 11.10, Reddito Dominicale € 1,43, Reddito Agrario € 2,87 (compendio E);
- **Foglio 41 Mappale 39**, pascolo arbor, Classe 1, are 65.04, Reddito Dominicale € 2,35, Reddito Agrario € 1,34 (compendio F);
- **Foglio 41 Mappale 52**, seminativo, Classe 2, are 25.30, Reddito Dominicale € 3,27, Reddito Agrario € 6,53 (compendio F);
- **Foglio 41 Mappale 756**, seminativo, Classe 3, are 10.75, Reddito Dominicale € 0,50, Reddito Agrario € 1,67 (compendio F);
- **Foglio 41 Mappale 758**, semin arbor, Classe 4, are 22.07, Reddito Dominicale € 1,25, Reddito Agrario € 6,27 (compendio F);
- **Foglio 41 Mappale 887**, semin arbor, Classe 2, are 28.79, Reddito Dominicale € 4,46, Reddito Agrario € 10,41 (compendio F);
- **Foglio 41 Mappale 889**, bosco ceduo, Classe 1, are 04.91, Reddito Dominicale € 0,46, Reddito Agrario € 0,15 (compendio F);
- **Foglio 19 Mappale 96**, seminativo, ha 01.30.30, Reddito Dominicale € 6,06, Reddito Agrario € 20,19 (compendio G);
- **Foglio 19 Mappale 97**, seminativo, are 06.80, Reddito Dominicale € 0,32, Reddito Agrario € 1,05 (compendio G);
- **Foglio 19 Mappale 98**, seminativo, are 40.90, Reddito Dominicale € 1,90, Reddito Agrario €

6,34 (compendio G);

- **Foglio 19 Mappale 99**, pascolo arbor, ha 03.43.40, Reddito Dominicale € 7,09, Reddito Agrario € 5,32 (compendio G);
- **Foglio 19 Mappale 100**, pascolo arbor, ha 01.84.60, Reddito Dominicale € 6,67, Reddito Agrario € 3,81 (compendio G);
- **Foglio 19 Mappale 101**, pascolo, are 12.50, Reddito Dominicale € 0,26, Reddito Agrario € 0,13 (compendio G);
- **Foglio 19 Mappale 102**, seminativo, are 68.80, Reddito Dominicale € 8,88, Reddito Agrario € 17,77 (compendio G);
- **Foglio 19 Mappale 103**, fabb diruto, are 02.90 (compendio G);
- **Foglio 19 Mappale 131**, seminativo, are 15.20, Reddito Dominicale € 0,71, Reddito Agrario € 2,36 (compendio G);
- **Foglio 19 Mappale 135**, seminativo, are 13.20, Reddito Dominicale € 0,61, Reddito Agrario € 2,05 (compendio G);
- **Foglio 19 Mappale 148**, seminativo, are 22.10, Reddito Dominicale € 0,46, Reddito Agrario € 3,42 (compendio G);
- **Foglio 19 Mappale 179**, pascolo arb, are 07.10, Reddito Dominicale € 0,15, Reddito Agrario € 0,11 (compendio G);
- **Foglio 19 Mappale 181**, pascolo, are 07.75, Reddito Dominicale € 0,16, Reddito Agrario € 0,08 (compendio G);
- **Foglio 19 Mappale 182**, querceto, are 54.05, Reddito Dominicale € 2,79, Reddito Agrario € 0,84 (compendio G);
- **Foglio 19 Mappale 184**, seminativo, are 87.10, Reddito Dominicale € 11,25, Reddito Agrario € 22,49 (compendio G);
- **Foglio 19 Mappale 186**, querceto, are 29.90, Reddito Dominicale € 1,54, Reddito Agrario € 0,46 (compendio G);
- **Foglio 19 Mappale 187**, seminativo, are 07.30, Reddito Dominicale € 0,94, Reddito Agrario € 1,89 (compendio G);
- **Foglio 19 Mappale 188**, incolto prod, are 02.90, Reddito Dominicale € 0,03, Reddito Agrario € 0,01 (compendio G);
- **Foglio 19 Mappale 194**, seminativo arbor, ha 01.06.60, Reddito Dominicale € 16,52, Reddito Agrario € 38,54 (compendio G);
- **Foglio 19 Mappale 195**, pascolo arb, are 05.25, Reddito Dominicale € 0,11, Reddito Agrario € 0,08 (compendio G);
- **Foglio 19 Mappale 196**, pascolo, are 08.20, Reddito Dominicale € 0,17, Reddito Agrario € 0,08 (compendio G);
- **Foglio 19 Mappale 197**, seminativo, are 20.95, Reddito Dominicale € 0,97, Reddito Agrario € 3,25 (compendio G);
- **Foglio 19 Mappale 198**, fabb diruto, are 03.60 (compendio G);
- **Foglio 19 Mappale 199**, area rurale, are 02.40 (compendio G);
- **Foglio 19 Mappale 211**, seminativo, are 58.10, Reddito Dominicale € 1,20, Reddito Agrario € 9,00 (compendio G);
- **Foglio 19 Mappale 222**, pascolo arb, are 18.15, Reddito Dominicale € 0,66, Reddito Agrario € 0,37 (compendio G);
- **Foglio 19 Mappale 293**, seminativo, are 14.40, Reddito Dominicale € 1,86, Reddito Agrario € 3,72 (compendio G);
- **Foglio 19 Mappale 301**, pascolo arbor, are 28.40, Reddito Dominicale € 1,03, Reddito Agrario € 0,59 (compendio G);
- **Foglio 19 Mappale 302**, seminativo arbor, are 09.00, Reddito Dominicale € 0,51, Reddito Agrario € 2,56 (compendio G);
- **Foglio 19 Mappale 304**, vigneto, are 22.80, Reddito Dominicale € 8,24, Reddito Agrario € 6,48 (compendio G);
- **Foglio 19 Mappale 313**, seminativo, are 22.80, Reddito Dominicale € 2,94, Reddito Agrario €

5,89 (compendio G);

- **Foglio 19 Mappale 315**, seminativo, are 05.50, Reddito Dominicale € 0,26, Reddito Agrario € 0,85 (compendio G);
- **Foglio 19 Mappale 434**, seminativo, are 18.70, Reddito Dominicale € 0,87, Reddito Agrario € 2,90 (compendio G);
- **Foglio 19 Mappale 435**, vigneto, are 21.90, Reddito Dominicale € 7,92, Reddito Agrario € 6,22 (compendio G);
- **Foglio 19 Mappale 436**, seminativo, are 07.60, Reddito Dominicale € 0,35, Reddito Agrario € 1,18 (compendio G);
- **Foglio 19 Mappale 437**, pascolo arbor, are 14.90, Reddito Dominicale € 0,31, Reddito Agrario € 0,23 (compendio G);
- **Foglio 19 Mappale 815**, fabbr. rurale, are 04.30 (compendio G);
- **Foglio 19 Mappale 916**, seminativo arbor, are 42.35, Reddito Dominicale € 5,47, Reddito Agrario € 14,22 (compendio G);
- **Foglio 19 Mappale 917**, seminativo arbor, are 04.45, Reddito Dominicale € 0,57, Reddito Agrario € 1,49 (compendio G);

N.B. : Sui beni contraddistinti nel Catasto Terreni al Foglio 29 Mappale 917, 918, 1089 e 1339 nonché al Foglio 41 Mappale 758, il diritto in vendita è quello del livellario o dell'enfiteuta.

BENI MOBILI

Arredi dell'hotel xxxxxx: per l'elenco analitico si rinvia all'inventario della perizia di stima allegata.

Arredi ed attrezzature dei reparti termali, degli uffici e delle sale d'attesa: per l'elenco analitico si rinvia all'inventario della perizia di stima allegata.

Veicoli: per l'elenco analitico si rinvia all'inventario della perizia di stima allegata.

MARCHIO

"Terme di Caramanico – La Salute dal 1576".

Per i valori delle singole categorie di beni si rimanda alle stime allegatae.

Confini: si rimanda alla perizia di stima allegata.

Disponibilità del compendio: *il compendio risulta attualmente libero.*

Situazione urbanistica e catastale:

Per l'indicazione delle destinazioni urbanistiche dei singoli terreni e l'indicazione dei titoli edilizi rilasciati per il complesso delle Terme e delle varie pertinenze, si fa espresso rinvio alla perizia di stima allegata, costituente parte integrante del presente avviso.

Risultano, inoltre, rilasciati i seguenti certificati di agibilità: - n. 7/1986 del 5 dicembre 1990; - n. 22/1987 del 5 dicembre 1990; - n. 8393 del 17 luglio 2006; - n. 1206 dell'11 giugno 2007.

Nel compendio A.) non è compresa la vendita del cespite distinto al Foglio 41 Mappale 37 subalterno 2, seppure connesso, oltre che funzionalmente, anche catastalmente (graffato) alle terme poiché è un "bene indisponibile".

Sugli immobili oggetto di vendita sono presenti diverse difformità, compiutamente descritte nella relazione peritale, che, secondo il nominato CTU, sono regolarizzabili a cura e spese dell'aggiudicatario.

Sugli immobili di cui al punto A, risulta gravare una servitù di elettrodotto regolarmente trascritta nei Pubblici Registri Immobiliari.

Sugli immobili oggetto di vendita sono presenti vincoli di destinazione alberghiera a favore della Regione Abruzzo, regolarmente trascritti nei Pubblici Registri immobiliari.

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.

N.B.

Attualmente, ad esclusione di alcuni beni, tutti gli immobili non risultano correttamente intestati, per errata voltura della nota di rettifica ad atto di trasformazione societaria del 12/02/2020.

Gli Organi della Procedura, nelle more delle operazioni di vendita e prima del trasferimento in favore dell'aggiudicatario, provvederanno alla necessaria regolarizzazione.

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

Prezzo base: € 3.755.441,06

Offerta minima: € 3.379.896,95 pari al 90% 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: € 50.000,00

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: *la vendita è assoggettata ad Iva, con trattamento differenziato in ordine alla categoria dei singoli beni ed all'accertamento del presupposto soggettivo in capo agli acquirenti, con applicazione in via consequenziale e derivata delle imposte di registro, ipotecarie e catastali*

LOTTO N. 2

Centro Benessere ex "xxxxxxxxxxx"

Piena e perfetta proprietà del Centro termale e alberghiero, ex Centro Benessere "xxxxxxx", sito in località Santa Croce, in prossimità del borgo di Caramanico e dal Centro Termale storico, con alcuni terreni annessi alla struttura o posti nelle sue vicinanze.

Completano la consistenza del lotto i beni mobili posti all'interno degli immobili, costituiti da impianti, attrezzature, arredi.

Più precisamente:

BENI IMMOBILI

Centro Benessere ex "xxxxxxxxxxx": costituito da un edificio su quattro livelli fuori terra destinati alla ricezione (sale di intrattenimento, sala ristorante), alle attività ricreative (piscine, aree termali/centro benessere, palestre, zone relax), alle attività di servizio (cucine, dispense, magazzini, locali accessori, spogliatoi, mensa) e al pernottamento, con disponibilità di venti camere con servizi privati al piano primo, ventiquattro camere con servizi privati al piano secondo, ventiquattro camere con servizi privati al piano terzo, quattro suite e sala lettura al piano quarto, oltre un sottotetto adibito a locale tecnico e un piano seminterrato destinato agli ambienti termali e locali tecnici.

Completano la consistenza dell'immobile le aree esterne destinate a zona verde, parcheggi e zona termale con piscina collegata agli ambienti termali/benessere interni.

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 Caramanico Terme:

- **Foglio 29 Mappale 1387 subalterno 4**, Categoria D/4, Rendita Catastale Euro 20.658,00.
- **Foglio 29 Mappale 1387 subalterno 6**, Categoria D/4, Rendita Catastale Euro 96.040,58.
- **Foglio 29 Mappale 1387 subalterno 1**, B.C.N.C. .

E all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Pescara – Catasto dei Terreni del Comune di Caramanico Terme:

- **Foglio 29 Mappale 1387**, Ente Urbano, are 98.17 .
- **Foglio 29 Mappale 426** Seminativo, are 04.80 Reddito Dominicale Euro: 0,62 Reddito Agrario Euro: 1,24
- **Foglio 29 Mappale 1121** Seminativo, are 00.04 Reddito Dominicale Euro: 0,01 Reddito Agrario Euro: 0,01
- **Foglio 29 Mappale 1122** Seminativo, are 00.02 Reddito Dominicale Euro: 0,01 Reddito Agrario Euro: 0,01
- **Foglio 29 Mappale 1123** Seminativo, are 00.18 Reddito Dominicale Euro: 0,04 Reddito Agrario Euro: 0,05
- **Foglio 29 Mappale 1136** Semin Arbor, are 00.01 Reddito Dominicale Euro: 0,01 Reddito Agrario Euro: 0,01
- **Foglio 29 Mappale 1137** Semin Arbor, are 02.57 Reddito Dominicale Euro: 0,33 Reddito Agrario Euro: 0,86
- **Foglio 29 Mappale 1138** Semin Arbor, are 00.18 Reddito Dominicale Euro: 0,02 Reddito Agrario Euro: 0,06
- **Foglio 29 Mappale 1140** Seminativo, are 00.04 Reddito Dominicale Euro: 0,01 Reddito Agrario Euro: 0,01
- **Foglio 29 Mappale 1143** Semin Arbor, are 00.03 Reddito Dominicale Euro: 0,01 Reddito Agrario Euro: 0,01
- **Foglio 29 Mappale 1166** Vigneto, are 02.36 Reddito Dominicale Euro: 0,85 Reddito Agrario Euro: 0,67
- **Foglio 29 Mappale 1167** Vigneto, are 00.94 Reddito Dominicale Euro: 0,34 Reddito Agrario Euro: 0,27
- **Foglio 29 Mappale 1388** Seminativo, are 04.13 Reddito Dominicale Euro: 0,53 Reddito Agrario Euro: 1,07
- **Foglio 29 Mappale 1390** Semin Arbor , are 12.83 Reddito Dominicale Euro: 1,99 Reddito Agrario Euro: 4,64
- **Foglio 29 Mappale 1392** Seminativo, are 00.30 Reddito Dominicale Euro: 0,04 Reddito Agrario Euro: 0,08
- **Foglio 29 Mappale 1394** Seminativo, are 10.64 Reddito Dominicale Euro: 2,20 Reddito Agrario Euro: 3,02
- **Foglio 29 Mappale 1402** Seminativo, are 00.11 Reddito Dominicale Euro: 0,01 Reddito Agrario Euro: 0,03
- **Foglio 29 Mappale 1403** Seminativo, are 03.66 Reddito Dominicale Euro: 0,76 Reddito Agrario Euro: 1,04
- **Foglio 29 Mappale 82** Seminativo, are 06.90 Reddito Dominicale Euro: 0,89 Reddito Agrario Euro: 1,78
- **Foglio 29 Mappale 150** Seminativo, are 03.60 Reddito Dominicale Euro: 0,17 Reddito Agrario Euro: 0,56
- **Foglio 29 Mappale 196** Semin Arbor, are 01.60 Reddito Dominicale Euro: 0,25 Reddito Agrario Euro: 0,58

- **Foglio 29 Mappale 204** Seminativo, are 14.60 Reddito Dominicale Euro: 1,89 Reddito Agrario Euro: 3,77
- **Foglio 29 Mappale 216** Seminativo, are 18.80 Reddito Dominicale Euro: 3,88 Reddito Agrario Euro: 5,34
- **Foglio 29 Mappale 266** Vigneto, are 09.70 Reddito Dominicale Euro: 5,01 Reddito Agrario Euro: 3,51
- **Foglio 29 Mappale 272** Seminativo, are 04.20 Reddito Dominicale Euro: 0,87 Reddito Agrario Euro: 1,19
- **Foglio 29 Mappale 274** Seminativo, are 15.20 Reddito Dominicale Euro: 3,14 Reddito Agrario Euro: 4,32
- **Foglio 29 Mappale 278** Prato, are 01.30 Reddito Dominicale Euro: 0,23 Reddito Agrario Euro: 0,27
- **Foglio 29 Mappale 280** Semin Arbor, are 09.80 Reddito Dominicale Euro: 1,52 Reddito Agrario Euro: 3,54
- **Foglio 29 Mappale 281** Semin Arbor, are 02.00 Reddito Dominicale Euro: 0,31 Reddito Agrario Euro: 0,72
- **Foglio 29 Mappale 288** Seminativo, are 04.00 Reddito Dominicale Euro: 0,52 Reddito Agrario Euro: 1,03
- **Foglio 29 Mappale 385** Seminativo, are 08.40 Reddito Dominicale Euro: 1,74 Reddito Agrario Euro: 2,39
- **Foglio 29 Mappale 386** Semin Arbor, are 06.60 Reddito Dominicale Euro: 1,36 Reddito Agrario Euro: 2,39
- **Foglio 29 Mappale 389** Semin Arbor, are 03.20 Reddito Dominicale Euro: 0,66 Reddito Agrario Euro: 1,16
- **Foglio 29 Mappale 397** Semin Arbor, are 06.50 Reddito Dominicale Euro: 1,01 Reddito Agrario Euro: 2,35
- **Foglio 29 Mappale 404** Semin Arbor, are 04.80 Reddito Dominicale Euro: 0,99 Reddito Agrario Euro: 1,74
- **Foglio 29 Mappale 405** Canneto, are 01.20 Reddito Dominicale Euro: 0,40 Reddito Agrario Euro: 0,15
- **Foglio 29 Mappale 406** Semin Arbor, are 00.61 Reddito Dominicale Euro: 0,13 Reddito Agrario Euro: 0,22
- **Foglio 29 Mappale 471** Seminativo, are 01.10 Reddito Dominicale Euro: 0,14 Reddito Agrario Euro: 0,28
- **Foglio 29 Mappale 472** Seminativo, are 03.60 Reddito Dominicale Euro: 0,46 Reddito Agrario Euro: 0,93
- **Foglio 29 Mappale 740** Vigneto, are 06.30 Reddito Dominicale Euro: 2,28 Reddito Agrario Euro: 1,79
- **Foglio 29 Mappale 742** Seminativo, are 15.90 Reddito Dominicale Euro: 3,28 Reddito Agrario Euro: 4,52
- **Foglio 29 Mappale 749** Seminativo, are 03.00 Reddito Dominicale Euro: 0,39 Reddito Agrario Euro: 0,77
- **Foglio 29 Mappale 767** Seminativo, are 00.98 Reddito Dominicale Euro: 0,13 Reddito Agrario Euro: 0,25
- **Foglio 29 Mappale 794** Seminativo, are 10.70 Reddito Dominicale Euro: 1,38 Reddito Agrario Euro: 2,76
- **Foglio 29 Mappale 796** Seminativo, are 01.40 Reddito Dominicale Euro: 0,18 Reddito Agrario Euro: 0,36
- **Foglio 29 Mappale 815** Semin Arbor, are 03.05 Reddito Dominicale Euro: 0,39 Reddito Agrario Euro: 1,02
- **Foglio 29 Mappale 819** Seminativo, are 00.60 Reddito Dominicale Euro: 0,08 Reddito Agrario Euro: 0,15

- **Foglio 29 Mappale 894** Seminativo, are 03.60 Reddito Dominicale Euro: 0,74 Reddito Agrario Euro: 1,02
- **Foglio 29 Mappale 895** Seminativo, are 03.40 Reddito Dominicale Euro: 0,70 Reddito Agrario Euro: 0,97
- **Foglio 29 Mappale 1078** Seminativo, are 02.96 Reddito Dominicale Euro: 0,38 Reddito Agrario Euro: 0,76
- **Foglio 29 Mappale 1079** Seminativo, are 04.69 Reddito Dominicale Euro: 0,61 Reddito Agrario Euro: 1,21
- **Foglio 29 Mappale 1134** Semin Arbor, are 02.14 Reddito Dominicale Euro: 0,28 Reddito Agrario Euro: 0,72
- **Foglio 29 Mappale 1135** Semin Arbor, are 00.15 Reddito Dominicale Euro: 0,02 Reddito Agrario Euro: 0,05
- **Foglio 29 Mappale 1190** Seminativo, are 02.16 Reddito Dominicale Euro: 0,45 Reddito Agrario Euro: 0,61
- **Foglio 29 Mappale 1191** Seminativo, are 00.19 Reddito Dominicale Euro: 0,04 Reddito Agrario Euro: 0,05
- **Foglio 29 Mappale 1567** Seminativo, are 00.76 Reddito Dominicale Euro: 0,16 Reddito Agrario Euro: 0,22
- **Foglio 29 Mappale 1568** Seminativo, are 02.84 Reddito Dominicale Euro: 0,59 Reddito Agrario Euro: 0,81

BENI MOBILI

Arredi specifici dei reparti termali, delle aree di attesa, del ristorante e delle cucine, apparecchiature di vario tipo, arredi delle camere d'hotel: per l'elenco analitico si rinvia all'inventario di cui all'allegato 1 della perizia di stima allegata, Dasi srl in data 16.05.2022, costituente parte integrante del presente avviso.

Per i valori delle singole categorie di beni si rimanda alle stime allegate.

* * *

Confini: si rimanda alla perizia di stima allegata

Disponibilità del compendio: *il compendio risulta attualmente libero.*

Situazione urbanistica e catastale:

Il Centro Benessere risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è successiva al 01/09/1967.

Per l'indicazione delle destinazioni urbanistiche dei singoli terreni e l'indicazione dei titoli edilizi rilasciati, si fa espresso rinvio alla perizia di stima allegata, costituente parte integrante del presente avviso.

Risultano, inoltre, rilasciati i seguenti certificati di agibilità: - Certificato di Agibilità n. 4485 del 1°agosto 1996 per il piano terra ed i piani primo, secondo, terzo e quarto destinati ad albergo, a conclusione delle C.E. n. 6 del 15.03.1990, C.E. n. 4 del 24.03.1994, C.E. n. 20 del 22.04.1995, C.E. n. 15 del 26.06.1997; - Certificato di Agibilità n. 3867 del 25 luglio 1997 per il piano seminterrato destinato a centro termale, a conclusione delle C.E. n. 6 del 15.03.1990, C.E. n. 4 del 24.03.1994, C.E. n. 20 del 22.04.1995, C.E. n. 15 del 26.06.1997.

Sulla base delle risultanze peritali, non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i progetti depositati e tra lo stato di fatto e le risultanze catastali.

Sugli immobili oggetto di vendita sono presenti vincoli di destinazione alberghiera a favore della Regione Abruzzo, regolarmente trascritti nei Pubblici Registri immobiliari.

Per i beni contraddistinti al Catasto Terreni Foglio 29 Mappali 397e 749, non risulta rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio, avendo la società fallita acquistato con atto di permuta, in data 20/06/2006, regolarmente trascritto, da soggetti che nel rogito hanno dichiarato di essere divenuti proprietari per possesso pacifico ed indisturbato per oltre un ventennio non convalidato da atto reso pubblico.

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.

N.B.

Attualmente, tutti gli immobili oggetto di vendita non risultano correttamente intestati, per errata voltura della nota di rettifica ad atto di trasformazione societaria del 12/02/2020.

Gli Organi della Procedura, nelle more delle operazioni di vendita e prima del trasferimento in favore dell'aggiudicatario, provvederanno alla necessaria regolarizzazione.

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

Prezzo base: € 5.093.343,61

Offerta minima: € 4.584.009,25 pari al 90% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 50.000,00.

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: *la vendita è assoggettata ad Iva, con trattamento differenziato in ordine alla categoria dei singoli beni ed all'accertamento del presupposto soggettivo in capo agli acquirenti, con applicazione in via consequenziale e derivata delle imposte di registro, ipotecarie e catastali*

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.

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 di acquisto esclusivamente in via telematica tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, secondo le modalità indicate nel presente avviso e nel regolamento tecnico, **entro le ore 12:00 del giorno 03/02/2026 (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, anche a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile per persona da nominare ai sensi dell'art.583 cpc ovvero tramite terzo soggetto munito di procura speciale notarile rilasciata dall'offerente persona fisica o persona giuridica.

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 al 90% rispetto al prezzo base;
- 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 da allegare all'offerta di acquisto** (si precisa che il relativo mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma determinerà l'avvio delle procedure per il recupero coattivo del relativo importo);
- 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 (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;

- se il **soggetto offerente è una società o persona giuridica**, copia del documento da cui risultino i poteri dell'offerente (a titolo esemplificativo, visura camerale o documento equipollente per Società estere, aggiornata a 6 mesi dalla presentazione, procura speciale o verbale del C.d.A.);
- se l'**offerta è formulata da più persone**, copia della procura speciale 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 presentata in forza di una **procura speciale**, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art.583 c.p.c.).

b. Versamento anticipato della cauzione.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea Spa, 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. 65/2021 PESCARA LOTTO N.____, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro 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 predetta, 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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 2 (due) giorni, dal 04/02/2026 al 06/02/2026, 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 del compenso della società incaricata è di massimo 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione.

Il versamento dovrà avvenire sul conto corrente del soggetto incaricato Aste Giudiziarie Inlinea Spa, recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442 specificando nella causale del bonifico **"RG N. 65/2021 PESCARA LOTTO N.____, saldo prezzo, spese di trasferimento e compenso"**.

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 SpA 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 Spa 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".

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 che verrà indicato dai Curatori fallimentari.

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.

PUBBLICITÀ

A cura del soggetto specializzato:

- il presente avviso, per estratto, omesso il nominativo della società in fallimento e di eventuali terzi, dovrà essere pubblicato sui giornali Il Sole 24ore, Il Centro;
- il presente avviso, omesso il nominativo della società in fallimento e di eventuali terzi, dovrà essere inserito sul sito internet www.astegiudiziarie.it - www.astetelematiche.it unitamente al suo estratto ed alla relazione peritale.

VARIE

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

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno contattare la società incaricata Aste Giudiziarie Inlinea Spa al n. 0586 20141 e-mail vendite@astegiudiziarie.it.

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

- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

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 21/11/2025

I Curatori

Dott. Michele Pomponio

Avv. Carlo del Torto

