



TRIBUNALE DI TERAMO
Ufficio Procedure Concorsuali

AVVISO DI VENDITA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 2/2024
G.D. Dott. Flavio Conciatori

I sottoscritti Avv. Monica Ferretti, Dott. Emiliano Ginaldi e Dott. Christian Graziani, nella qualità di curatori della procedura di Liquidazione Giudiziale n. 2/2024 Tribunale di Teramo, visto il programma di liquidazione approvato in data 26/12/2024 con cui il Giudice Delegato ha autorizzato la vendita telematica asincrona dei beni immobili acquisiti all'attivo concorsuale

AVVISANO

che tramite il portale internet del gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie in Linea S.p.A. www.astetelematiche.it, **il giorno 23 aprile 2025, alle ore 15:30 e seguenti**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni immobili:

Lotto n. 1 – Terreno di natura edificabile sito a Tortoreto (TE), Via IV Novembre – foglio 19 particelle 3762, 3764, 3753, 3757, 1597, 3765, 3767, 3769

Lotto n. 2 - Terreno di natura edificabile sito a Tortoreto (TE), Via Camillo Benso Conte di Cavour – foglio 19 particelle 3061, 3120

Lotto n. 3 – Terreno di natura edificabile sito a Tortoreto (TE), Via Ischia– foglio 19 particella 3069

Lotto n. 4 – Terreno di natura edificabile con sovrastante edificio in costruzione sito a Tortoreto (TE), Via Duca D'Aosta– foglio 11 particelle 1041, 1049, 1046

Lotto n. 5 – Terreno di natura edificabile sito a Tortoreto (TE), Via Duca D'Aosta – foglio 11 particelle 1113, 1114, 1119

Lotto n. 6 - Terreno di natura edificabile sito a Tortoreto (TE), Via Duca D'Aosta – foglio 11 particelle 1111, 1117

Lotto n. 8 – Terreno di natura edificabile sito a Tortoreto (TE), Via Muracche II– foglio 26 particella 1934

Lotto n. 9 - Terreno di natura edificabile sito a Tortoreto (TE), SS16– foglio 32 particella 278

LOTTO UNO

Diritto 1/1 della piena proprietà di terreno di natura edificabile sito in Tortoreto (TE) in via IV Novembre, distinto al Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 19 particelle 3762, 3764, 3753, 3757, 1597, 3765, 3767, 3769, superficie catastale e convenzionale di 3.990,00 mq.

L'intera area confina a nord con via IV Novembre a mezzo zone di proprietà del Comune di Tortoreto,

ad est con via Giovanni Falcone a mezzo di zone di proprietà del Comune di Tortoreto, a sud con le particelle n. 3770, 3768, 3766 di proprietà del Comune di Tortoreto, ad ovest con via Giovanni XXIII per mezzo di zone di proprietà del Comune di Tortoreto. Salvo altri o variati.

Il terreno, pianeggiante e di forma pressoché quadrangolare (circa mt 92,00 x 43,00), è collocato in un'area urbana fra la ferrovia e la strada statale SS16. La zona è completamente edificata con edifici di tipo condominiale e servita delle necessarie opere di urbanizzazione. Per tre lati è circondata da strade pubbliche in parte quasi completamente realizzate. L'accesso al lungomare è assicurato dal sottopassaggio di via Isonzo a nord e da quello di via Leonardo Da Vinci a sud.

Allo stato attuale il terreno risulta liberamente accessibile dalle strade che lo contornano e si presenta coperto con vegetazione spontanea e irrilevanti modeste alberature.

Normativa urbanistica

Dal certificato di destinazione urbanistica N. 73/2024 prot. 35852 si attesta che l'intera area è destinata a zona B - sottozona B1.a (Insediamenti intensivi ordinari – artt. 44 e 46 delle N.T.A. del P.R.G. del comune di Tortoreto).

Piano paesistico regionale: i terreni distinti con i mappali n. 3762-3764-3753-3757-1597-3765-3767-3769 del foglio n. 19 ricadono in zona D di "Trasformazione a regime ordinario", con le prescrizioni contenute nelle norme tecniche coordinate dello stesso piano.

Vincolo paesaggistico d.lgs. 22-01-2004 n. 42: i terreni distinti con i mappali n. 3762-3764-3753-3757-1597-3765-3767-376 del foglio n. 19 ricadono in area di tutela paesaggistica ai sensi dell'art.136 del D.lgs. n.42/04 e ss.mm.ii., per effetto del D.M. 07/07/1969.

Regolarità edilizia

Non esistono regolarità edilizie da controllare in quanto allo stato attuale l'area è libera da costruzioni. Merita comunque di essere citato il Permesso di costruire n.255/11 del 30/12/2011 relativo alla realizzazione di opere di urbanizzazione per la riqualificazione della viabilità della zona tra via Spaventa, Via IV Novembre e zone limitrofe – riferimento delibera di C.C. n. 73 del 18/12/2009, tale intervento riguarda le aree limitrofe a quelle poste in vendita, oggi cedute al Comune in forza della convenzione del 13/12/2011 repertorio n. 241008 (Reg. gen. 18119 – Reg. part. 11896, Trascritta a Teramo il 15/12/2011). Tale permesso di costruire in effetti definisce un progetto di intervento edilizio unitario che comprende anche le aree del presente lotto 1 (fg.19 part.lle 3762, 3764, 3753, 3757, 1597, 3765, 3767, 3769), del lotto 5 (fg.11 part.lle 1113, 1114, 1119) e del lotto 6 (fg.11 part.lle 1111, 1117). In merito alla convenzione sopra citata le aree possono usufruire di una superficie utile realizzabile pari a 7.298,00 mq, maggiore di quella prevista dall'indice di zona pari a 0,70 mq/mq.

Per il presente bene la superficie edificabile viene aumentata di circa mq 2.469,00 in aggiunta a quella consentita dall'indice di utilizzazione fondiario pari a mq 2.793,00.

Allo stato attuale, tali opere di urbanizzazione non sono state completate ma, per quanto accertato dall'esperto stimatore Arch. Emilio De Flaviis, le aree sono già state cedute al Comune di Tortoreto.

Prezzo base d'asta Lotto UNO € 750.000,00 (settecentocinquantamila/00)
Offerta minima Lotto UNO € 750.000,00 (settecentocinquantamila /00)
Rilancio minimo in caso di gara € 15.000,00 (quindicimila/00)

Regime fiscale

La vendita è soggetta ad IVA

LOTTO DUE

Diritto 1/1 della piena proprietà di terreno di natura edificabile sito in Tortoreto (TE) in Via Camillo Benso Conte di Cavour, distinto al Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 19 particelle 3061, 3120, superficie catastale e convenzionale di 3.372,00 mq.

L'intera area confina a nord con la particella n. 3589, 3275, 3139, a est con la ferrovia, a sud con la particella n. 3119, a ovest con la via Camillo Benso Conte di Cavour. Salvo altri o variati.

Il terreno, pianeggiante e di forma pressoché quadrangolare (circa mt 68,00 x 49,00), è collocato in un'area urbana fra la ferrovia, con cui confina e la strada statale SS16. La zona è completamente edificata con edifici di tipo condominiale e servita delle necessarie opere di urbanizzazione. L'accesso al lungomare è assicurato dal sottopassaggio di via Isonzo a nord e da quello di via Leonardo Da Vinci a sud. Sul terreno insiste un canale di scolo a cielo aperto delle acque bianche.

Allo stato attuale il terreno risulta liberamente accessibile dalla strada con cui confina e si presenta coperto con vegetazione spontanea e irrilevanti alberature.

Normativa urbanistica

Dal certificato di destinazione urbanistica N. 73/2024 prot. 35852 si attesta che l'intera area è destinata parte in zona D – sottozona D3b (Turistico – ricettivo / alberghiero di nuova formazione – artt. 55-62- e 64 delle N.T.A. del P.R.G. del comune di Tortoreto) e parte in zona M – sottozona M3 (Parcheggi pubblico e/o di uso pubblico – art. 96-99 delle N.T.A. del P.R.G. del comune di Tortoreto) soggetto a disegno unitario – APO (Ambiti Produttivi Operativi) non attuato.

Piano paesistico regionale: i terreni distinti con i mappali n. 3061 e 3120 del foglio n. 19 ricadono in zona D di “Trasformazione a regime ordinario”, con le prescrizioni contenute nelle norme tecniche coordinate dello stesso piano.

Vincolo paesaggistico d.lgs. 22-01-2004 n. 42: i terreni distinti con i mappali n. 3061 e 3120 del foglio n. 19 ricadono in area di tutela paesaggistica ai sensi dell'art.136 del D.lgs. n.42/04 e ss.mm.ii., per effetto del D.M. 07/07/1969.

Vincolo distanza da area di sedime di infrastrutture territoriali (art. 101 delle N.T.A. del P.R.G. del comune di Tortoreto): i terreni distinti con i mappali n. 3061-3120 del foglio n. 19 ricadono nella fascia di rispetto ferroviario (rif. D.P.R. n.753/80).

Prezzo base d'asta Lotto DUE € 458.000,00 (quattrocentocinquantottomila/00)
Offerta minima Lotto DUE € 458.000,00 (quattrocentocinquantottomila/00)
Rilancio minimo in caso di gara € 10.000,00 (diecimila/00)

Regime fiscale

La vendita è soggetta ad IVA

LOTTO TRE

Diritto 1/1 della piena proprietà di terreno di natura edificabile sito in Tortoreto (TE) in Via Ischia, distinto al Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 19 particella 3069, superficie catastale e convenzionale di 12.890,00 mq.

L'intera area confina a nord con le particelle 1993, 1994 e 3011 e con due strade di penetrazione con la Via Leonardo Da Vinci, a est con la ferrovia, a sud con la particella n. 2464, a ovest con la via Lampedusa. Salvo altri o variati.

Il terreno, pianeggiante e di forma pressoché quadrangolare (circa mt 123,00 x 99,00), è collocato in un'area urbana fra la ferrovia e la strada statale SS16. La zona è completamente edificata con edifici di tipo condominiale e servita delle necessarie opere di urbanizzazione. Nella zona sono presenti nelle immediate vicinanze la parrocchia di Santa Maria Assunta e la scuola d'infanzia. Confina per un lato con strade pubbliche e per un lato con la ferrovia. L'accesso al lungomare è assicurato dal sottopassaggio di via Leonardo Da Vinci a nord nelle immediate vicinanze.

Il terreno è diviso in due porzioni dall'attraversamento di un canale di scolo delle acque bianche.

Normativa urbanistica

Dal certificato di destinazione urbanistica N. 73/2024 prot. 35852 si attesta che l'intera area è destinata parte zona C - sottozona C2.a (Espansione residenziale privata: ambito litoraneo – artt. 51-53 delle

N.T.A. del P.R.G. del Comune di Tortoreto), parte in zona M – sottozona M1 (Strade - artt. 96-97 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Tortoreto) e parte in zona G - sottozona G1b (Attrezzature pubbliche e di interesse generale di progetto – artt. 93- 94 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Tortoreto) in ambito soggetto a disegno unitario ARPE (Ambito Residenziale con Prescrizioni Esecutive) non attivato.

Piano paesistico regionale: il terreno distinto con il mappale n. 3069 del foglio n. 19 ricade in zona D di “Trasformazione a regime ordinario”, con le prescrizioni contenute nelle norme tecniche coordinate dello stesso piano.

Vincolo paesaggistico: d.lgs. 22-01-2004 n. 42: il terreno distinto con il mappale n. 3069 del foglio n. 19 ricade in area di tutela paesaggistica ai sensi dell’art.136 del D.lgs. n.42/04 e ss.mm.ii., per effetto del D.M. 07/07/1969.

Vincolo distanza da area di sedime di infrastrutture territoriali (art. 101 delle N.T.A. del P.R.G. del comune di Tortoreto): il terreno distinto con il mappale n. 3069 del foglio n. 19 ricade nella fascia di rispetto ferroviario (rif. D.P.R. n.753/80).

Prezzo base d’asta Lotto TRE € 1.450.000,00 (unmilionequattrocentocinquantamila/00)
Offerta minima Lotto TRE € 1.450.000,00 (unmilionequattrocentocinquantamila/00)
Rilancio minimo in caso di gara € 30.000,00 (trentamila/00)

Regime fiscale

La vendita è soggetta ad IVA

LOTTO QUATTRO

Diritto 1/1 della piena proprietà di terreno di natura edificabile, con sovrastante edificio a carattere condominiale in costruzione, di quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato e della consistenza di 19 unità immobiliari, sito in Tortoreto (TE) in Via Duca D’Aosta, distinto al Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 11 particelle 1041, 1049, 1046, superficie convenzionale totale di 1.868,99 mq.

L’intera area (fg.11 part.lle 1041, 1049, 1046) confina a nord con la via Crispi, a est con zona di verde pubblico fronteggiante la via Duca D’Aosta di proprietà del Comune di Tortoreto, a sud con parcheggio pubblico di proprietà del Comune di Tortoreto, a ovest con la particella n. 1053. Salvo altri o variati.

Allo stato attuale sul terreno è stato costruito un edificio, non ancora censito in quanto in costruzione a quattro piani fuori terra oltre al piano interrato. Lo stato di cantierizzazione è al grezzo delle murature e presenta gli impianti completati allo stadio delle canalizzazioni. Sinteticamente si può ritenere che il cantiere sia definito per circa il 60% e mancano tutte le rifiniture lapidee e sanitarie, completamento dell’impiantistica, gli infissi esterni ed interni e la sistemazione completa dell’area esterna e delle recinzioni. Il piano interrato non presenta ancora le partizioni interne. Per quanto è stato rilevabile, anche dagli atti concessori, si tratta di un edificio condominiale composto da 19 unità immobiliari, strutturalmente con telaio in cemento armato e tamponamenti presumibilmente in laterizi intonacati sui due lati con cappotto esterno di circa 4 cm. Le tramezzature sono del tipo tradizionale e rifinite con intonaco civile e per quanto è stato possibile accertare l’impianto termico è centralizzato. Sostanzialmente le unità immobiliari hanno una consistenza variabile dai 60/80 mq circa e sono dislocate in un numero di quattro al piano terra e in numero di cinque sugli altri piani, attorno alla scala centrale con vano ascensore e androne di accesso. La maggior parte degli appartamenti è composta da due camere da letto, due bagni, soggiorno e angolo cottura, oltre ai balconi e/o verande. Quelle situate sull’angolo sud-est al piano primo e terzo hanno un terzo locale destinato a studio e la cucina separata dal soggiorno.

Per la descrizione si rimanda alle piantine autorizzate con il permesso di costruire rilasciato dal Comune di Tortoreto, n. 186 del 05 ottobre 2011, allegate alla perizia di stima dell’Arch. Emilio De Flaviis.

Normativa urbanistica

Dal certificato di destinazione urbanistica N. 73/2024 prot. 35852 si attesta che l'intera area è destinata a zona C - sottozona C2.a (Ambiti di espansione residenziale privata: ambito litoraneo – artt. 51-53 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Tortoreto) soggetta a disegno unitario - ARPE (Ambito Residenziale con Prescrizioni Esecutive) attivato (a-10 lottizzazione **** Omissis ****).

Piano paesistico regionale: i terreni distinti con i mappali n. 1041-1046-1049 del foglio n. 11 ricadono in zona D di "Trasformazione a regime ordinario", con le prescrizioni contenute nelle norme tecniche coordinate dello stesso piano.

Vincolo paesaggistico d.lgs. 22-01-2004 n. 42: i terreni distinti con i mappali n. 1041-1046-1049 del foglio n. 11 ricadono in area di tutela paesaggistica ai sensi dell'art.136 del D.lgs. n.42/04 e ss.mm.ii., per effetto del D.M. 07/07/1969.

Regolarità edilizia

L'edificio in costruzione è stato autorizzato con permesso di costruire N. 186/11 del 5 Ottobre 2011.

Per quanto previsto dal D.P.R. 380/01, il Permesso di Costruire è da considerarsi decaduto sia in termini di durata che per eventuali proroghe. Come riportato nel Permesso di Costruire prima citato "la realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione." (Comma 3, art.15, D.P.R. 380/01).

L'Esperto stimatore, in fase di sopralluogo, ha riscontrato alcune variazioni rispetto al titolo assentito che potranno essere oggetto di regolarizzazione in fase di presentazione di una nuova pratica edilizia.

Prezzo base d'asta	Lotto QUATTRO	€ 1.175.000,00 (unmilione centosettantacinquemila/00)
Offerta minima	Lotto QUATTRO	€ 1.175.000,00 (unmilione centosettantacinquemila/00)
Rilancio minimo in caso di gara		€ 25.000,00 (venticinquemila/00)

Regime fiscale

La vendita è soggetta ad IVA

LOTTO CINQUE

Diritto 1/1 della piena proprietà di terreno di natura edificabile sito in Tortoreto (TE) in Via Duca D'Aosta, distinto al Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 11 particelle 1113, 1114, 1119, superficie catastale e convenzionale di 754,00 mq.

L'intera area confina a nord con la particella n. 786, a est con la particella n. 863, a sud con la via G. Mazzini, a ovest con la via Duca D'Aosta. Salvo altri o variati.

Il terreno, pianeggiante e di forma pressoché quadrangolare (circa mt 30,00 x 23,00), è collocato in un'area urbana fra la ferrovia e la strada statale SS16. La zona è completamente edificata con edifici di tipo condominiale e servita delle necessarie opere di urbanizzazione. Per due lati è circondata da strade pubbliche completamente realizzate. L'accesso al lungomare è assicurato dal sottopassaggio di via Isonzo a nord e da quello di via Leonardo Da Vinci a sud. Allo stato attuale il terreno risulta liberamente accessibile dalle strade che lo contornano e si presenta coperto con vegetazione spontanea; ~~sul terreno~~, in prossimità del confine nord, insiste un canale di scolo delle acque bianche.

Normativa urbanistica

Dal certificato di destinazione urbanistica N. 73/2024 prot. 35852 si attesta che l'intera area è destinata a zona B - sottozona B1.a (Insediamenti intensivi ordinari – artt. 44 e 46 delle N.T.A. del P.R.G. del comune di Tortoreto).

Piano paesistico regionale: i terreni distinti con i mappali n. 1113-1114-1119 del foglio n. 11 ricadono in zona D di "Trasformazione a regime ordinario", con le prescrizioni contenute nelle norme tecniche coordinate dello stesso piano.

Vincolo paesaggistico d.lgs. 22-01-2004 n. 42: i terreni distinti con i mappali n. 1113-1114-1119 del foglio n. 11 ricadono in area di tutela paesaggistica ai sensi dell'art.136 del D.lgs. n.42/04 e ss.mm.ii., per effetto del D.M. 07/07/1969.

Regolarità edilizia

Non esistono regolarità edilizie da controllare in quanto allo stato attuale l'area è libera da costruzioni. Merita comunque di essere citato il Permesso di costruire n.255/11 del 30/12/2011 relativo alla realizzazione di opere di urbanizzazione per la riqualificazione della viabilità della zona tra via Spaventa, Via IV Novembre e zone limitrofe – riferimento delibera di C.C. n. 73 del 18/12/2009, tale intervento riguarda le aree limitrofe al lotto in argomento, oggi cedute al Comune in forza della convenzione del 13/12/2011 repertorio n. 241008 (Reg. gen. 18119 – Reg. part. 11896, trascritta a Teramo il 15/12/2011). Tale permesso di costruire definisce un progetto di intervento edilizio unitario che comprende anche le aree del lotto 1 (fg.19 part.ile 3762, 3764, 3753, 3757, 1597, 3765, 3767, 3769), del presente lotto 5 (fg.11 part.ile 1113, 1114, 1119) e del lotto 6 (fg.11 part.ile 1111, 1117). In merito alla convenzione sopra citata le aree possono usufruire di una superficie utile realizzabile pari a 7.298,00 mq. maggiore di quella prevista dall'indice di zona pari a 0,70 mq/mq.

Per il presente lotto la superficie edificabile viene aumentata di circa mq 73,00 in aggiunta a quella consentita dall'indice di utilizzazione fondiario pari a mq 527,00.

Allo stato attuale, tali opere di urbanizzazione non sono state completate ma, per quanto è stato possibile accertare dall'Esperto stimatore, le aree sono già state cedute al Comune di Tortoreto.

Prezzo base d'asta	Lotto CINQUE	€ 180.000,00 (centottantamila/00)
Offerta minima	Lotto CINQUE	€ 180.000,00 (centottantamila/00)
Rilancio minimo in caso di gara		€ 4.000,00 (quattromila/00)

Regime fiscale

La vendita è soggetta ad IVA

LOTTO SEI

Diritto 1/1 della piena proprietà di terreno di natura edificabile sito in Tortoreto (TE) in Via Duca D'Aosta, distinto al Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 11 particelle 1111, 1117, superficie catastale e convenzionale di 1.100,00 mq.

L'intera area confina a nord con la via G. Mazzini, a est con le particelle n. 696, 988, 989, a sud con la particella n. 1112, a ovest con la via Duca D'Aosta. Salvo altri o variati.

Il terreno, pianeggiante e di forma pressoché quadrangolare (circa mt 24,00 x 46,00), è collocato in un'area urbana fra la ferrovia e la strada statale SS16. La zona è completamente edificata con edifici di tipo condominiale e servita delle necessarie opere di urbanizzazione. Per tre lati è circondata da strade pubbliche. L'accesso al lungomare è assicurato dal sottopassaggio di via Isonzo a nord e da quello di via Leonardo Da Vinci a sud. Allo stato attuale il terreno risulta liberamente accessibile dalle strade che lo contornano e si presenta coperto con vegetazione spontanea e irrilevanti modeste alberature.

Normativa urbanistica

Dal certificato di destinazione urbanistica N. 73/2024 prot. 35852 si attesta che l'intera area è destinata a zona B - sottozona B1.a (Insediamenti intensivi ordinari – artt. 44 e 46 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Tortoreto).

Piano paesistico regionale: i terreni distinti con i mappali n. 1111-1117 del foglio n. 11 ricadono in zona D di "Trasformazione a regime ordinario", con le prescrizioni contenute nelle norme tecniche coordinate dello stesso piano.

Vincolo paesaggistico d.lgs. 22-01-2004 n. 42: i terreni distinti con i mappali n. 1111-1117 del foglio n. 11 ricadono in area di tutela paesaggistica ai sensi dell'art.136 del D.lgs. n.42/04 e ss.mm.ii., per effetto del D.M. 07/07/1969.

Regolarità edilizia

Non esistono regolarità edilizie da controllare in quanto allo stato attuale l'area è libera da costruzioni. Merita comunque di essere citato il Permesso di costruire n.255/11 del 30/12/2011 relativo alla realizzazione di opere di urbanizzazione per la riqualificazione della viabilità della zona tra via Spaventa, Via IV Novembre e zone limitrofe – riferimento delibera di C.C. n. 73 del 18/12/2009, tale intervento riguarda le aree limitrofe al lotto in argomento, oggi cedute al Comune in forza della convenzione del 13/12/2011 repertorio n. 241008 (Reg. gen. 18119 – Reg. part. 11896, trascritta a Teramo il 15/12/2011).

Tale permesso di costruire definisce un progetto di intervento edilizio unitario che comprende anche le aree del lotto 1 (fg.19 part.lle 3762, 3764, 3753, 3757, 1597, 3765, 3767, 3769), del lotto 5 (fg.11 part.lle 1113, 1114, 1119) e del presente lotto 6 (fg.11 part.lle 1111, 1117). In merito alla convenzione sopra citata le aree possono usufruire di una superficie utile realizzabile pari a 7.298,00 mq, maggiore di quella prevista dall'indice di zona pari a 0,70 mq/mq.

Per il presente lotto la superficie edificabile viene aumentata di circa mq 659,00 in aggiunta a quella consentita dall'indice di utilizzazione fondiario pari a mq 777,00. Allo stato attuale, tali opere di urbanizzazione non sono state completate ma per quanto è stato possibile accertare dall'Esperto stimatore le aree sono già state cedute al Comune di Tortoreto.

Prezzo base d'asta Lotto SEI € 220.000,00 (duecentoventimila/00)
Offerta minima Lotto SEI € 220.000,00 (duecentoventimila/00)
Rilancio minimo in caso di gara € 5.000,00 (cinquemila/00)

Regime fiscale

La vendita è soggetta ad IVA

LOTTO OTTO

Diritto 1/1 della piena proprietà di terreno di natura edificabile sito in Tortoreto (TE) in Via Muracche II, distinto al Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 26, particella 1934, superficie catastale e convenzionale di 3.791,00 mq.

L'intera area confina a nord con la Via Muracche II, a est con la particella n. 1946, a sud con la particella n. 4065, a ovest con le particelle n. 3034, 3033, 2920. Salvo altri o variati.

Il terreno, pianeggiante e di forma pressoché quadrangolare (circa mt 68,00 x 55,00), è collocato in un'area urbana fra la collina e la strada statale SS16. La zona è completamente edificata con edifici di tipo residenziale/commerciale ed è servita delle necessarie opere di urbanizzazione. Allo stato attuale il terreno risulta accessibile dalla strada e si presenta quasi completamente alberato con un uliveto.

Normativa urbanistica

Dal certificato di destinazione urbanistica N. 73/2024 prot. 35852 si attesta che l'intera area è destinata in quota parte in zona B - sottozona B1.a (Insediamenti intensivi ordinari – artt. 44 e 46 delle N.T.A. del P.R.G. del comune di Tortoreto) e quota parte in zona M – sottozona M3 (Parcheggi pubblico e/o di uso pubblico –art. 96-99 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Tortoreto).

Piano paesistico regionale: il terreno distinto con il mappale n. 1934 del foglio n. 26 ricade in zona D di "Trasformazione a regime ordinario", con le prescrizioni contenute nelle norme tecniche coordinate dello stesso piano.

Vincolo paesaggistico d.lgs. 22-01-2004 n. 42: il terreno distinto con il mappale n. 1934 del foglio n. 26 ricade in area di tutela paesaggistica ai sensi dell'art.136 del D.lgs. n.42/04 e ss.mm.ii., per effetto del D.M. 07/07/1969.

Prezzo base d'asta Lotto OTTO € 425.000,00 (quattrocentoventicinquemila/00)
Offerta minima Lotto OTTO € 425.000,00 (quattrocentoventicinquemila/00)
Rilancio minimo in caso di gara € 9.000,00 (novemila/00)

Regime fiscale

La vendita è soggetta ad IVA

LOTTO NOVE

Diritto 1/1 della piena proprietà di terreno di natura edificabile sito in Tortoreto (TE) in Strada Statale 16 Adriatica, distinto al Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 32, particella 278, superficie catastale e convenzionale di 6.850,00 mq.

L'intera area confina a nord con la particella n. 277, a est con la ferrovia, a sud con le particelle n. 31, 279, a ovest con la strada SS16. Salvo altri o variati.

Il terreno, pianeggiante e di forma pressoché quadrangolare (circa mt 68,00 x 55,00), è collocato in un'area periferica del comune di Tortoreto fronteggiante la S.S. 16. Nella zona sono già presenti alcune costruzioni di carattere commerciale e a sud confina con l'attuale sede litoranea del Comune di Tortoreto. Ad est il confine è determinato dalla linea ferroviaria. L'area si presenta recintata con accesso dalla SS16. Si precisa che, allo stato attuale, tutti i detriti di origine edilizia nonché i manufatti in diverso materiale, per come rilevati dall'Esperto stimatore in sede di sopralluogo, sono stati eliminati dal sito e smaltiti, previa autorizzazione del Giudice Delegato.

Normativa urbanistica

Dal certificato di destinazione urbanistica N. 73/2024 prot. 35852 si attesta che l'intera area è destinata in quota parte in zona D - sottozona D2.b (Artigianale/commerciale/direzionale di nuova formazione – artt. 54-55-59-61 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Tortoreto) e quota parte in zona M – sottozona M3 (Parcheggi pubblico e/o di uso pubblico –art. 96-99 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Tortoreto) in ambito soggetto a disegno unitario APO (Ambito Produttivo Operativo) non attivato.

Piano paesistico regionale: il terreno distinto con il mappale n. 278 del foglio n. 32 ricade in zona D di "Trasformazione a regime ordinario", con le prescrizioni contenute nelle norme tecniche coordinate dello stesso piano.

Vincolo distanza da area di sedime di infrastrutture territoriali (art. 101 delle N.T.A. del P.R.G. del comune di Tortoreto): il terreno distinto con il mappale n. 278 del foglio n. 32 ricade nella fascia di rispetto ferroviario (rif. D.P.R. n.753/80).

Prezzo base d'asta Lotto NOVE € 515.000,00 (cinquecentoquindicimila/00)
Offerta minima Lotto NOVE € 515.000,00 (cinquecentoquindicimila/00)
Rilancio minimo in caso di gara € 11.000,00 (undicimila/00)

Regime fiscale

La vendita è soggetta ad IVA

Le unità immobiliari di tutti i lotti sono meglio descritte nell'elaborato peritale dell'esperto stimatore, Arch. Emilio De Flaviis, al quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

SPECIFICANO

che, per come indicato dall'Esperto stimatore Arch. Emilio De Flaviis nella perizia, **per tutti i lotti** oggetto della presente vendita non è stato possibile effettuare e/o rinvenire agli atti la caratterizzazione

ambientale dei terreni e pertanto gli aggiudicatari, ove necessario, dovranno farsi carico a propria cura e spese di porre in atto tutte le attività che permettono di ricostruire eventuali fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali, in modo da ottenere informazioni di base su cui prendere decisioni realizzabili e sostenibili per l'eventuale messa in sicurezza e/o bonifica del sito. (allegato 2 al titolo V° parte IV del Decreto Legislativo 152/06 e ss.mm.ii.).

DETERMINANO

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 potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, entro il giorno precedente (ore 23:59) a quello fissato per il loro esame, in conformità a quanto stabilito dagli artt. 12 e ss. D.M. 32/2015 e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili.

Si riportano di seguito gli artt. 12, 13, 14 e 15 del D.M. 32/2015:

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

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere: **a)** i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; **b)** l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; **c)** l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; **d)** il numero o altro dato identificativo del lotto; **e)** la descrizione del bene; **f)** l'indicazione del referente della procedura; **g)** la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; **h)** il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; **i)** l'importo versato a titolo di cauzione; **l)** la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; **m)** il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); **n)** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; **o)** l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'*International Organization for Standardization*.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del

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 II e III. 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: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

Le offerte andranno dunque depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dal capo III, Sezioni I e II del D.M. n. 32/2015, ove non derogati dal provvedimento con cui il Giudice Delegato ha approvato il supplemento al programma di liquidazione e dunque ha autorizzato la vendita.

2) CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta telematica, recante tutti gli elementi indicati dall'art. 12 del D.M. 32/2015, potrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente munito di visura camerale risalente a non oltre tre mesi) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 co. II c.p.c. **Ne consegue che il presentatore dovrà necessariamente identificarsi e coincidere con l'offerente, a pena di inammissibilità della offerta.**

Nel caso in cui l'offerta sia presentata congiuntamente dai coniugi in comunione legale dei beni l'acquisto effettuato da un coniuge ricade nella comunione legale dei beni a prescindere dalla volontà espressa dall'altro coniuge. Qualora i coniugi intendano formulare un'offerta congiunta di acquisto sarà pertanto sufficiente che la stessa sia corredata da autodichiarazione di entrambi i coniugi ovvero dall'estratto per autentica dell'atto di matrimonio o successiva convenzione.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, nn.ri 4 e 5, D.M. 32/2015 citato.

3) DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

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

- contabile di avvenuta disposizione del bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
- ricevuta del pagamento telematico della marca da bollo digitale prevista nel caso di presentazione offerta per vendita forzata;
- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale aggiornata della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima.

4) MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico bancario presso BCC di Castiglione Messer Raimondo e Pianella, filiale di Teramo, sul conto corrente n. 154419 intestato a “DI.GE.CO. Srl in Liquidazione Giudiziale” avente le seguenti coordinate:

- **N.ro conto: 154419**
- **IBAN: IT78E0847315302000000154419**

con causale “Asta – lotto ...”.

I bonifici di versamento della cauzione dovranno risultare accreditati entro le ore 9,00 del giorno stabilito per la gara, affinché ne sia consentita la verifica.

Laddove il Curatore riscontri nel conto corrente intestato alla procedura l’accredito, l’offerta può ritenersi ammissibile, rispondendo essa ai requisiti di cui all’art. 571 c.p.c.

Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell’operazione.

La cauzione dovrà essere d’importo pari al **10% del prezzo base d’asta di ogni lotto per il quale s’intende partecipare.**

Le buste telematiche saranno aperte dal Curatore nel giorno e nell’ora indicati nell’avviso di vendita. In relazione al disposto di cui all’art. 20 D.M. 32/2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche “altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura” si dispone che il Curatore autorizzi alla partecipazione esclusivamente le parti, i loro avvocati, i creditori.

Il Curatore provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in superiore narrativa.

5) IRREVOCABILITÀ DELL’OFFERTA:

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

6) SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA:

Il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte relative a qualunque esperimento di vendita con esito positivo, sarà tenuta l’udienza per la deliberazione sull’offerta e/o per la gara tra gli offerenti di cui all’art. 573 c.p.c.

Il Curatore, referente della procedura, verificata la regolarità delle cauzioni e delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita.

Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni mediante messaggio all’indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell’offerta, con estratto dell’invito inviato loro via SMS.

Qualora per l’acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a gara partendo dall’offerta più alta, che avrà durata per le successive 24 ore.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell’importo minimo stabilito dall’avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

La deliberazione finale sulle offerte all’esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata, se cadente in giorno festivo, al primo successivo non festivo.

Il bene verrà provvisoriamente aggiudicato dal Curatore della procedura a chi avrà effettuato l’offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

All’offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

I rilanci saranno validi solo se conformi alle indicazioni contenute nell’avviso di vendita.

Nell’ipotesi in cui un avvocato, abbia effettuato l’offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da

nominare, dovrà dichiarare al Curatore nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale rilasciata in data non successiva alla vendita stessa ovvero trasmettendo via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità. Si applica l'art. 583 co. II c.p.c.

7) DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

1. In caso di offerta unica.

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

2. In caso di pluralità di offerte.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, e subito dopo la deliberazione sulle stesse, il Curatore provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona; all'esito pronuncerà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, analogamente, in sede di gara e in difetto di offerte in aumento, procederà, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente, da individuarsi secondo i seguenti criteri, in via graduata: a) il maggior prezzo offerto; b) la maggior cauzione prestata; c) l'eventuale minore dilazione indicata per il saldo prezzo; d) la priorità temporale di deposito dell'offerta.

Si precisa che se il Curatore, 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.

8) TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata e maggiorato delle imposte, tasse e degli ulteriori oneri che saranno comunicati all'aggiudicatario dal Curatore), dovrà essere versato entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione provvisoria ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto corrente della procedura.

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 l'istituto di credito mutuante, dopo l'aggiudicazione; 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 co. III 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.

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 Curatore) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art.15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26/2/2015.

B) - DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Sono state individuate le seguenti formalità pubblicitarie che saranno curate dal Curatore.

1. Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 490 I co. c.p.c. e 631 bis c.p.c.

La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente almeno 45

giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto, per consentire ai siti individuati ex art. 490 II co. c.p.c. di estrarre direttamente dal PVP tutti i documenti da pubblicizzare senza necessità di ulteriore trasmissione di documentazione da parte dei delegati;

2. Pubblicazione almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web "www.astegiudiziarie.it", nell'ambito della convenzione in essere anche quale fornitore di servizi telematici, sul quale dovrà essere sempre possibile la consultazione di tutta la documentazione pubblicata.

3. Pubblicazione almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sui siti internet "Immobiliare.it", "Casa.it", "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 1 e 2 che precedono.

4. 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.

5. Eventuali ulteriori forme di pubblicità in relazione alle peculiarità del bene.

RENDONO NOTO

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione a quanto previsto nel D.P.R. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, usi, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con la proporzionale quota di comproprietà di spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge. 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. L'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze della consistenza rilevata e dovrà a propria cura e spese provvedere al riconfinamento come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti;

- 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;

- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985 e ss. m. & i., presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- che gli immobili verranno trasferiti liberi dalle iscrizioni ipotecarie e dalle trascrizioni di pignoramenti e/o della sentenza di liquidazione giudiziale nonché dai soli sequestri suscettibili di cancellazione ad ordine del Giudice Delegato. Tali formalità saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, essendosi tenuto conto di tali spese in sede di determinazione del prezzo di vendita;

- che, se gli immobili sono ancora occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli stessi sarà avviata, salvo espresso esonero, a cura della curatela;

- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita e necessari per le cancellazioni e trascrizioni saranno a carico dell'aggiudicatario;

- che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà

disponibile per la consultazione sui siti internet richiamati nell'avviso di vendita;

- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

INFORMANO

a) che le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate **unicamente** tramite il Portale delle Vendite Pubbliche; in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo;

b) che la partecipazione alla vendita implica:

- la lettura, conoscenza ed accettazione integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;

- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'avviso di vendita.

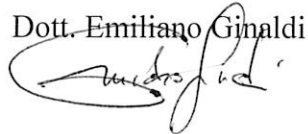
c) che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dai Curatori e dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

Per tutto quanto non previsto si applicheranno le vigenti norme di legge.

Teramo, li 18 febbraio 2025

I Curatori

Avv. Monica Ferretti


Dott. Emiliano Ginaldi


Dott. Christian Graziani
