



Tribunale di Chieti  
Sezione Procedure Concorsuali

FALLIMENTO 17/2021

**GIUDICE DELEGATO AL FALLIMENTO:** dott. Marcello Cozzolino

**CURATORE FALLIMENTARE:** avv. Guido Brandimarte

**SOGGETTO SPECIALIZZATO** (ex art. 107 l.f.): ITAsset Advisory Services

**AVVISO DI VENDITA AL II ESPERIMENTO DI GARA  
PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto **avvocato Guido Brandimarte** con studio in Viale IV Novembre 13 - Chieti, nella propria qualità di curatore del fallimento della procedura concorsuale intestata,

**P R E M E S S O**

- che, con giusta sentenza emessa dal tribunale di Chieti è stato dichiarato il fallimento n. 17/2021, nominando giudice delegato al fallimento il dottor Marcello Cozzolino;
- che, la società fallita è piena proprietaria di asset immobiliari siti nel comune di Chieti (Ch), loc. San Salvatore. Gli immobili sono dettagliatamente descritti nella perizia di stima corredata di allegati, redatta dall'esperto stimatore del fallimento, geom. Fabio D'Andreagiovanni in data 22 aprile 2024 e integrazione del 30 luglio 2024, depositate presso la cancelleria fallimentare del tribunale di Chieti ed alle quali, per quanto qui non menzionato si fa espresso rinvio;
- che, la procedura ha deciso di avvalersi di un soggetto specializzato che ausilierà la predetta e la platea degli interessati all'acquisto, mediante una serie coordinata di servizi, oltre alla fornitura della piattaforma telematica (conforme al decreto del Ministero Giustizia n. 32 del 26.2.2015 ed iscritta nel registro dei gestori della vendita telematica) per la gestione della vendita **sincrona mista**;
- che vengono messi a disposizione dell'utenza (compreso festivi) recapiti diretti al fine di fornire informazioni utili per la partecipazione alla gara di vendita, alla visione degli immobili, alle informazioni generali sulla procedura:



Tribunale di Chieti  
Sezione Procedure Concorsuali

- dott. Gianluca Poggiaroni - dott. Andrea Petreni
- mail: gianluca@itasset.it
- mobile: 338/6230816 - 339/5274210

- che, i beni oggetto della vendita potranno essere visionati, previa semplice richiesta all'indirizzo mail o telefonando al numero sopra indicato;

- che il trasferimento del bene subastato avverrà mediante atto di compravendita a ministero di un notaio scelto dagli organi della procedura, il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario;

- che la partecipazione alla procedura di gara anzidetta, implica, la previa consultazione, nonché integrale accettazione del presente **avviso di vendita**, delle **condizioni generali di vendita**, del **modello di presentazioni offerte**, nonché della **perizia di stima** reperibili sul portale internet [www.itasset.it](http://www.itasset.it).

Tutto ciò premesso,

**ESPERIMENTO DI VENDITA**  
**Martedì 4 marzo 2025 alle ore 12:30**

- presso la sede dell'ausiliario soggetto specializzato **ITAsset Advisory Services** sita in **Monsano (An), Via Cassolo n. 35** per gli offerenti con **modalità cartacea**;
- all'interno del portale gestore della vendita [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), per gli offerenti con **modalità telematica**,

si procederà **all'apertura delle buste** contenenti le offerte irrevocabili di acquisto ed alla consequenziale **gara di vendita giudiziaria**, senza incanto, con modalità telematica sincrona mista (*ex art. 22 del D.M. Giustizia n. 32/2015*) dei beni sotto descritti, alle condizioni e modalità indicate nel presente avviso di vendita.

**STABILISCE**

- 1) Per l'offerente **telematico** (*modalità di presentazione delle offerte con modalità telematica collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it>*)<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup>**ASSISTENZA:** per ricevere assistenza per compilazione dell'offerta telematica, l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo: [garnimmobiliare@astalegale.net](mailto:garnimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al n. 848.780013 dalle ore 9:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì.



Tribunale di Chieti  
Sezione Procedure Concorsuali

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, utilizzando necessariamente ed integralmente il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (all'interno del portale <http://pvp.giustizia.it> seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "manuale utente" consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche) a cui si accede dal portale gestore della vendita [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Utilizzando i filtri di ricerca presenti nella home page del suddetto portale e cliccando sulla sezione immobili è possibile impostare i parametri di ricerca desiderati ed individuare l'immobile (lotto) di interesse cliccando il pulsante "cerca", nonché visionare la scheda di dettaglio cliccando poi su "anteprima". Nella scheda dell'immobile è presente il modulo web "offerta telematica" con il quale redigere l'offerta di acquisto. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata.

L'offerta di acquisto, ai fini dell'ammissibilità alla partecipazione della gara, dovrà essere fatta pervenire in via telematica dagli offerenti entro e non oltre le **ore 13:00 del giorno (lunedì) 3 marzo 2025**. Si precisa che l'offerta si intende depositata per come previsto all'art. 14 del D.M. 26.02.2015, n. 32. In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici si veda quanto previsto dall'art. 15 del D.M. 26.02.2015, n. 32.

Dovrà, inoltre, essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta, non inferiore al **10%** del prezzo offerto, mediante bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile, sul conto corrente di seguito indicato, il giorno di apertura delle buste. La valutazione delle tempistiche bancarie di trasferimento/erogazione e relativa visualizzazione della somma bonificata sul conto corrente di seguito indicato, sono ad esclusiva gestione ed onere dell'interessato; la mancata visualizzazione della cauzione sul predetto conto corrente, entro il termine previsto, comporta esclusione dell'interessato alla procedura di gara. Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con decurtazione del predetto onere.



**Tribunale di Chieti**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

L'offerente dovrà, altresì, procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo potrà essere pagato direttamente sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it/PST/> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali". Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici, il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto e fatto pervenire il prima possibile al curatore della procedura concorsuale.

Il bonifico bancario, per il versamento della cauzione, andrà effettuato sul conto corrente intestato ad ITAsset Advisory Services in qualità di soggetto specializzato, i cui dati sono di seguito riportati:

- **IBAN:** IT18F086731421000000921015
- **CAUSALE:** Versamento Cauzione - Fall. 17/2021 - Tribunale di Chieti

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto. **Le offerte presentate sono irrevocabili.**

2) Per l'offerente **tradizionale** (*modalità di presentazione delle offerte in forma cartacea*).

L'offerta di acquisto cartacea dovrà essere fatta pervenire dagli offerenti, mediante deposito di offerta in busta chiusa presso l'ausiliario ITAsset Advisory Services, in Monsano (An), Via Cassolo n. 35, nel giorno di **(lunedì) 3 marzo 2025 dalle ore 10:00 alle ore 13:00.**

Si evidenzia, inoltre, che per una **maggiore flessibilità**, gli interessati potranno, previo accordo con lo stesso ausiliario (mob. 3386230816 - [gianluca@itasset.it](mailto:gianluca@itasset.it)) concordare altre date per il deposito delle offerte, che dovranno comunque pervenire entro le **ore 13:00 del giorno (lunedì) 3 marzo 2025.**

L'offerta cartacea, distinta per ciascun lotto, dovrà essere presentata, esclusivamente, mediante l'utilizzo e la integrale compilazione del **modello di presentazione dell'offerta** (scaricabile dal sito internet [www.itasset.it](http://www.itasset.it)) corredato di marca da bollo pari ad euro 16,00 e di tutti gli allegati in esso indicati.



**Tribunale di Chieti**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

Tutta la documentazione elencata nel predetto modello di presentazione dell'offerta dovrà essere contenuta all'interno di una busta chiusa, recante all'esterno, la dicitura:

- Tribunale di Chieti - Fallimento n. 17/2021 - Offerta irrevocabile di acquisto - data vendita il 4 marzo 2025.

Il ricevente, o un suo delegato, indicherà sulla busta le generalità di chi deposita la busta, che potrà essere persona diversa dall'offerente, la data e l'ora del deposito e ne rilascerà attestazione al depositante.

L'offerta cartacea di acquisto, contenente tutti gli elementi indicati nel già menzionato modello di presentazione offerta e pertanto ritenuta validamente costituita ed ammissibile, è considerata valida ed irrevocabile e consente all'offerente di essere abilitato alla partecipazione della gara di vendita.

**F I S S A**

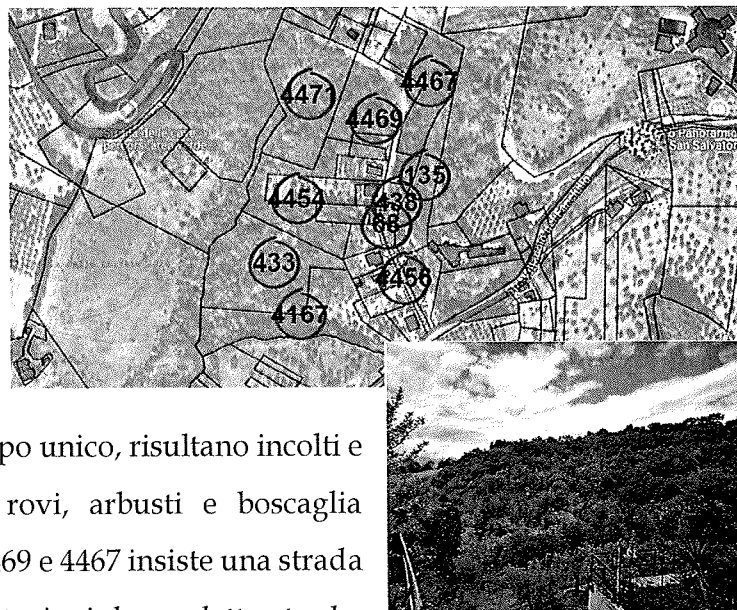
quale prezzo base di vendita, le somme stabilite rispettivamente per i lotti come di seguito evidenziato, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto infra indicato.

**DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA**

**LOTTO UNO**

diritto di piena proprietà su Terreno a destinazione agricola sito in zona collinare in forte pendenza, in Località San Salvatore del Comune di Chieti, composto da un unico corpo, di forma irregolare con superficie catastale di mq. 46.653.

Allo stato attuale i terreni facenti parte del corpo unico, risultano incolti e del tutto inaccessibili per la presenza di rovi, arbusti e boscaglia spontanea. Sulle particelle nn. 4456, 68, 438, 4469 e 4467 insiste una strada utilizzata da terzi per accedere ad alcune abitazioni; la predetta strada, risulta asfaltata sino al confine tra le particelle n. 438 e n. 4469 ove risulta presente un cancello metallico. Le particelle 433 e 4167 sono attraversate da cavi aerei di una linea





**Tribunale di Chieti**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

elettrica di media tensione. I terreni non presentano viabilità interna e risultano di difficile accesso per la presenza di rovi ed arbusti; essi sono raggiungibili solo a piedi attraverso i campi sia da Sud che da Est, dai tratti di strada denominati "Strada del Villaggio del Fanciullo".

I terreni hanno destinazione agricola ed attualmente sono incolti e in stato di abbandono, non risultano accessibili a causa della presenza di una folta vegetazione spontanea; non sono recintati e formano un unico corpo.

**Dati catastali:**

Appezamenti di terreno in Comune di Chieti, censiti nel Catasto Terreni al Foglio 20, particelle: 68 - 135 - 433 - 438 - 4167 - 4454 - 4456 - 4467 - 4469 - 4471.

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Domenicale (€)	Reddito Agricolo (€)
20	68	Sem. Arb.	2	310	2,08	1,60
20	135	Seminativo	4	3.460	5,36	11,62
20	433	Sem. Arb.	2	9.000	60,43	46,48
20	438	Sem. Arb.	2	780	5,24	4,03
20	4167	Sem. Arb.	2	7.700	51,70	39,77
20	4454	Sem. Arb.	2	5.228	35,10	27,00
20	4456	Sem. Arb.	2	550	3,69	2,84
20	4467	Vigneto	3	4.540	39,86	28,14
20	4469	Sem. Arb.	2	6.200	41,63	32,02
20	4471	Sem. Arb.	2	8.885	59,65	45,89
			<b>TOTALE</b>	<b>46.653</b>		

**Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:**

Il "Lotto 1" è costituito solo da terreni e non comprende immobili, pertanto non si evidenzia la presenza agli atti di alcuna planimetria catastale e la necessità di redigerle.

Come da Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati dal Comune di Chieti in data 02.10.2017 Prot. 59430 in data 24.10.2017 Prot. 64902 i terreni ricadono in "zona destinata all'agricoltura e a particolari servizi ed impianti".

Si precisa che non è stato reperito un Certificato di Destinazione d'Uso aggiornato in quanto dalla data di rilascio di quello citato ad oggi non sono subentrate modifiche e varianti al PRG del Comune di Chieti per l'area in questione.



**Tribunale di Chieti**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

Alcuni dei terreni facenti parte del "Lotto 1" e precisamente quelli individuati con le Particelle e nn. 68 - 135 - 433 - 438 - 4456 - 4467 - 4469 - 4471, sono sottoposti al Vincolo Idrogeologico.

**Stato di occupazione:**

I terreni sono liberi da persone. Attualmente sono incolti e in stato di abbandono, non risultano accessibili a causa della presenza di una folta vegetazione spontanea; non sono recintati e formano un unico corpo.

Eventuali mobili ed attrezzature, anche di nessun valore commerciale, rifiuti, anche speciali, presenti nell'immobile o all'interno dei macchinari ivi presenti, dovrà essere correttamente sgomberato e/o smaltito a cura e a carico dell'aggiudicatario.

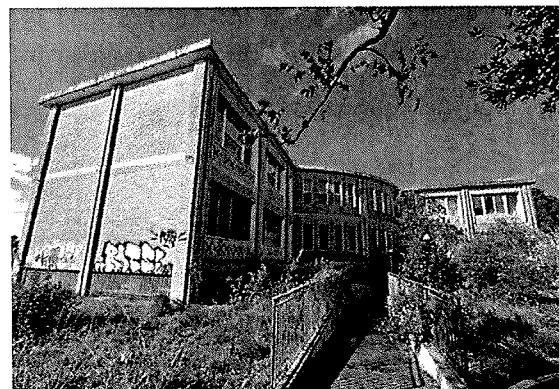
**Prezzo base di vendita euro 140.000,00**

**Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 10.000,00**

**LOTTO DUE**

diritto di piena proprietà su Complesso immobiliare composta da terreni e sovrastanti fabbricati ubicati in località San Salvatore nel Comune di Chieti.

Le aree, poste in zona panoramica, pressoché pianeggiante, sono facilmente accessibili dalla Strada San Salvatore che le collega con le altre Strade Provinciali che conducono a Chieti (zona Tricalle) e a Francavilla al Mare.



Gli immobili facenti parte del "Lotto 2" sono costituiti da fabbricati e terreni che confinano con Strada San Salvatore e con Strada Villaggio del Fanciullo, con altre proprietà e con un terreno Demaniale cosiddetto "ex Polveriera" che si interpone tra gli stessi separandoli in due blocchi "Corpo A" e "Corpo B", così composti:

Foglio 20, mappale 53 sub 6, sub 8 e sub 10

Foglio 20, mappale 4528 sub 3 e sub 4;

Foglio 20, particelle: (Corpo A) 50 - 4522 - 4523 - 4521 - 4520;

Foglio 20, particelle: (Corpo B) 4527 - 4232 - 4233 - 4229 - 4228 - 4209.



**Tribunale di Chieti**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

**-Unità immobiliare NCEU foglio 20, part. 53 sub 6**

L'unità immobiliare risulta demolita e sul terreno di sedime, sono ancora presenti i residui della demolizione composta da laterizi, calcinacci e detriti vari che dovranno essere rimossi da personale autorizzato, con l'impiego mezzi idonei e trasportati in discarica autorizzata.

**-Unità immobiliare NCEU foglio 20, part. 53 sub 8**

Si tratta di un fabbricato a croce formato da 4 corpi attestati sui quattro lati opposti di un ottagono, fabbricato che all'epoca della costruzione fungeva da scuola dell'allora Ente Morale "Città dei Ragazzi".

L'edificio si compone di due piani fuori terra e di un seminterrato. L'accesso al piano terra avviene tramite scalinata esterna direttamente dalla corte pertinenziale, tutti i piani sono collegati da scale interne, una a vista ubicata specularmente all'ingresso e l'altra, definibile di servizio, posta a sinistra dell'ingresso.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è realizzato con struttura portante con telai di travi e pilastri in cls armato, con solai interpiano in latero cemento, tamponata con muratura a cassetta rivestita esternamente parte con mattoncini tipo cortina e parte intonacata e tinteggiata.

**Piano seminterrato**

Il piano seminterrato, una volta destinato a laboratorio e locali tecnici, risulta parzialmente accessibile e trovasi in condizioni di completo abbandono e fortemente degradato sia dal punto di vista edilizio che impiantistico.

**Piano terra**

Come il piano seminterrato il piano terra si compone di quattro corpi di fabbrica resi comunicanti da un corridoio che corre lungo l'atrio circolare esso posto a quota leggermente inferiore rispetto al corridoio stesso, atrio che funge e/o fungeva da sala riunioni. Gli ambienti ubicati al piano terra erano destinati ad aule scolastiche, uffici, camere da letto e servizi.

Anche i locali del piano terra, come il piano seminterrato, si trovano in completo abbandono e fortemente degradati e sono stati oggetto di furti ed atti vandalici e si presentano con





**Tribunale di Chieti**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

pavimenti parzialmente danneggiati, murature imbrattate, porte e finestre divelte, impianti idrico-sanitari, termici ed elettrici demoliti e/o asportati.

#### Piano primo

Il piano primo come tutti i piani sottostanti si compone di quattro corpi di fabbrica, fra loro collegati da un corridoio circolare. Anche questi corpi di fabbrica, un tempo destinati ad aule didattiche, servizi igienici, ripostigli o locali di sgombero, sono stati oggetto di furti ed atti vandalici e versano, allo stato, in condizioni di assoluto degrado e abbandono con pavimenti deteriorati, murature imbrattate, porte e finestre divelte, impianti idrico-sanitari, termici ed elettrici demoliti.

#### Copertura

La copertura dei quattro corpi che compongono la stella è del tipo piano mentre quella del corpo centrale è del tipo a cupola. Da informazioni assunte in origine la cupola era rivestita con una lamina di rame oggi non più esistente.

Anche la copertura si trova in uno stato di degrado avanzato testimoniata dalla presenza di copiose infiltrazioni di acque meteoriche.

Il fabbricato sviluppa circa 3.040,00 mq. di superficie per un volume di circa 20.700,00 mc., la cui costruzione nel suo impianto è stata iniziata presumibilmente nel 1967 (Nulla Osta rilasciato dal Comune di Chieti del 28.08.1967 Prot. 10738/1196), pertanto le strutture furono realizzate con la normativa allora vigente, quindi oggi esse non rispettano le attuali normative in materia di costruzioni in c.a. e non rispettano le norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

#### **-Unità immobiliare NCEU foglio 20, part. 53 sub 10 - Spogliatoi e Piscina**

L'unità immobiliare è costituita da una costruzione mono piano (piano terra) che fungeva da servizi alla piscina che è ubicata nei pressi dell'immobile.

Si tratta di un corpo di fabbrica a sé stante con copertura a terrazza praticabile che comprendeva un bar, n. 2 locali spogliatoio con annessi locali wc e docce, un locale tecnico per una superficie complessiva di circa 250 metri quadrati ed un volume di circa 825 mc..

La struttura portante è realizzata con telaio di travi e pilastri in cls armato e solai in latero



**Tribunale di Chieti**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

cementizi. Le tamponature esterne del tipo a cassetta sono rivestite esternamente con un paramento murario in pietra grezza di montagna.

L'immobile si presenta in pessime condizioni essendo stato oggetto di atti vandalici che hanno riguardato gli infissi, i servizi igienici e gli impianti termico ed elettrico.

Nella planimetria catastale presente agli atti datata 24/08/2015, sono rappresentati alcuni locali destinati a bar, spogliatoi, docce e wc. riferiti ad un "piano primo" di fatto inesistente. Inoltre, attigualmente, sempre al piano terra, è presente un manufatto posticcio e precario con struttura in blocchi di calcestruzzo e copertura in legno e lastre di fibra di vetro, non indicato nelle planimetrie catastali presenti agli atti e del quale non si tiene conto nella valutazione.

La piscina scoperta ha dimensioni di circa mt. 13 x mt. 30 metri, con una profondità variabile fra circa mt. 1 e mt. 2. Essa è rivestita con mattonelle in gres ceramico colorato. Come le altre strutture anche la piscina versa in stato di totale abbandono e degrado.

**- Unità immobiliare NCEU foglio 20, part. 4528 sub 3 e 4**

L'unità immobiliare è costituita da un corpo di fabbrica così destinato.

Piano terra autorimessa, magazzino, spogliatoi, servizi igienici, locale pluriuso e cabina elettrica di circa 18,00 mq. (sub. 3), al piano primo soppalco, con affaccio sul sottostante locale pluriuso e locale segreteria.

La copertura è piana, costituita da terrazzo praticabile.

La porzione destinata ad autorimessa è posta al piano terra ed ha una superficie di circa 2.200,00 mq. con altezza interna di 4,50 mt., per un volume di circa 10.340,00 mc.; essa è realizzata in cemento armato con strutture in elevazione costituite da pareti e pilastri in cls armato e sovrastante solaio latero-cementizio, pavimentata con massetto industriale di tipo carrabile.

L'ingresso all'autorimessa avviene direttamente dalla strada provinciale San Salvatore tramite accesso carrabile delimitato e protetto da ampie cancellate, sono presenti anche due uscite di sicurezza che immettono direttamente su Strada Villaggio del Fanciullo.



Tribunale di Chieti  
Sezione Procedure Concorsuali

All'interno trovasi un locale tecnico, presumibilmente destinato in origine a centrale antincendio e/o autoclave, munito un serbatoio di accumulo ma privo di apparecchiature tecnologiche.

Dall'interno del locale autorimessa si accede al terrazzo di copertura mediante gradinata in c.a. del tipo a cielo aperto, provvista di parapetti in ferro, e tramite rampa in cls al piano primo del locale attiguo con destinazione pluriuso.

I locali attigui sono realizzati con le stesse caratteristiche costruttive dell'autorimessa e sono collegati ad essa, il piano terra con rampa in cls, ed il piano terra tramite porta tagliafuoco.

Il piano terra si compone da un locale pluriuso; da due blocchi distinti e separati di servizi igienici, da due magazzini, disimpegni, locali tecnici e spogliatoio.

Nello stesso piano è presente la cabila elettrica (sub. 3) alla quale si accede dall'esterno, che si presenta vandalizzata ormai priva di tutte le componentistiche tecnologiche.

Il piano primo è raggiungibile dal piano terra tramite scale interne, ed è destinato parte a soppalco con affaccio sul locale pluriuso, parte tramezzato e destinato a locali ufficio/segreteria.

I locali sono intonacati, pavimentati parte in ceramica parte in massetto industriale, i servizi rivestiti in maiolica, completi di pezzi igienici ma privi di rubinetteria.

Sono presenti le porte interne in legno tamburato, finestre e porte finestre di accesso in profilati di alluminio preverniciato e vetri. I locali sono muniti di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento completo di corpi scaldanti.

Anche il corpo di fabbrica appena descritto è stato oggetto di atti vandalici e manomissioni, infatti si evincono danni agli infissi ed alle pareti e la mancanza di molta della componentistica tecnologica necessaria per il funzionamento degli impianti.

L'intero immobile (autorimessa e locali attigui) è accessibile anche dalla strada comunale Strada Villaggio del Fanciullo, attraverso due cancelli, pedonale e carrabile.



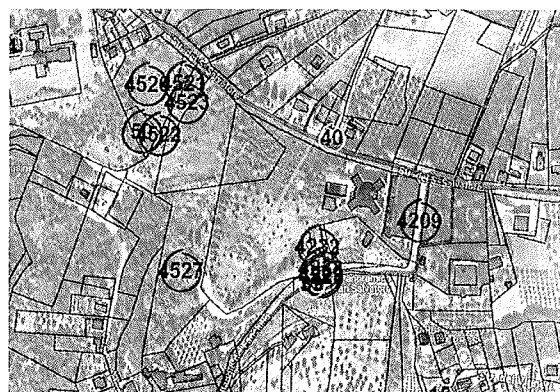
Tribunale di Chieti  
Sezione Procedure Concorsuali

La porzione immobiliare appena descritta sviluppa circa 770,00 mq. di superficie per un volume di circa 2.700,00 mc.

- Terreni facenti parte del "Corpo A" foglio 20, particelle:  
50 - 4522 - 4523 - 4521 - 4520

Appezamento di terreno avente forma pressoché regolare, ha una superficie catastale di mq. 9.580.

- Terreni facenti parte del "Corpo B" foglio 20, particelle:  
4527 - 4232 - 4233 - 4229 - 4228 - 4209



Porzioni di terreno confinanti con l'area di pertinenza dei fabbricati dui cui alle particelle 53 e 4528, ha forma irregolare ed una superficie catastale di mq. 12.625.

**Dati catastali:**

Catasto Fabbricati ufficio del Territorio di Chieti al Foglio 20, mappali:

- 53 sub 6, Strada del Santissimo Salvatore, piano terra, zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 1, vani 5,5, superficie catastale totale: mq. 128 - totale escluse aree scoperte: mq. 124, Rendita di Euro 312,46; (fabbricato demolito)
- 53 sub 8, Strada del Santissimo Salvatore, piano seminterrato, terra e primo, zona censuaria 2, Categoria D/2, Rendita di Euro 51.624,00;
- 53 sub 10, Strada del Santissimo Salvatore, piani terra e primo, zona censuaria 2, Categoria D/6, Rendita di Euro 3.508,00;
- 4528 sub 3, Strada del Santissimo Salvatore, piano terra, zona censuaria 2, Categoria C/2, Classe 2, consistenza mq. 11, superficie catastale: mq. 17, Rendita di Euro 22,16;
- 4528 sub 4, Strada del Santissimo Salvatore, piani terra e primo, zona censuaria 2, Categoria D/6, Rendita di Euro 25.650,00.

Catasto Terreni in Comune di Chieti, censiti come segue:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Domenicale (€)	Reddito Agricolo (€)
20	50	Vigneto	2	1.330	13,39	9,27q
20	4522	Seminativo	3	366	1,23	1,61
20	4523	Seminativo	3	1.354	4,55	5,94
20	4521	Seminativo	3	622	2,09	2,73
20	4520	Seminativo	3	6.308	21,18	27,69
		<b>TOTALE corpo A</b>		<b>9.980</b>		



**Tribunale di Chieti**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

20	4527	Rel. Ente. Urb.		10.715	0,00	0,00
20	4232	Sem. Arb.	4	724	1,50	2,62
20	4233	Sem. Arb.	4	66	0,14	0,24
20	4229	Seminativo	5	82	0,06	0,21
20	4228	Seminativo	5	18	0,01	0,05
20	4209	Sem Arb.	3	1020	4,74	4,74
		<b>TOTALE corpo B</b>		<b>12.625</b>		

- **Foglio 20, Part. 53, sub 6 (Fabbricato demolito)**
- **Fg. 20, Part. 53, sub 8 (edificio a stella)**
  - Piano Seminterrato - superficie lorda mq. 760,00 circa
  - Piano Terra - superficie lorda mq. 1140,00 circa
  - Piano Primo - superficie lorda mq. 1140,00 circa
  - Sommano mq. 3.040,00 circa
  - Volume lordo mc. 20.700,00 circa
- **Fg. 20, Part. 53, sub 10 (servizi piscina)**
  - Piano Terra - superficie lorda mq. 250,00 circa
  - Terrazzo - superficie mq. 250,00 circa
  - Volume lordo mc. 825,00 circa
- **Fg. 20, Part. 4528, sub 3 (cabina elettrica)**
  - Piano Terra - superficie lorda mq. 18,00 circa
  - Volume lordo mc. 49,00 circa
- **Fg. 20, Part. 4528, sub 4 (autorimessa e servizi)**
  - Piano Terra - Autorimessa - superficie lorda mq. 2.200,00 circa
  - Piano Terra - Servizi - superficie lorda mq. 488,00 circa
  - Piano Primo - Servizi - superficie lorda mq. 265,00 circa
  - Terrazzo - superficie mq. 2.700,00 circa
  - Volume lordo mc. 13.025,00 circa

**Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:**

Per quanto riguarda i terreni di cui ai "Corpi A e B" non si evidenzia la presenza agli atti di alcuna planimetria catastale e la necessità di redigerle.

In riferimento ai fabbricati censiti al catasto urbano e facenti parte del lotto 2 individuati al Fg. 20 Particella 53 sub 6, 8 e 10 e Particella 4528 sub 3 e 4, il perito dichiara:



**Tribunale di Chieti**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

- che l'immobile individuato con il sub 6 particella 53 è stato oggetto di demolizione catastale e pertanto non è più presente agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Chieti;
- che le planimetrie riferite agli immobili individuati con il sub 8 e 10 della particella 53 e sub 3 e 4 della particella 4528, presenti agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Chieti, corrispondono allo stato dei luoghi.

Come da Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati dal Comune di Chieti in data 02.10.2017 Prot. 59430 e in data 24.10.2017 Prot. 64902 i terreni identificati al catasto di Chieti, Foglio 20, P.lle nn. 50 - 53 - 4528 - 4209 - 4232 - 4233 - 4520 - 4521 - 4522 - 423 - 4228 - 4229 ricadono, secondo la Variante Generale al P.R.G. in tema di pianificazione delle aree destinate a servizi e standard urbanistico (Piano dei Servizi) approvata con Delibera di C.C. no 586 del 14/07/2008 e pubblicata sul B.U.R.A della Regione Abruzzo n. 47 del 13 agosto 2008, all'interno della "Macrozona 14" con la classificazione: "AREA 01".

Si specifica che lo stesso terreno è stato oggetto di formazione di comparto ai sensi dell'art.26 L.R. 18/83 e s.m.i. e del Programma integrato di intervento "AREA 01" - Macrozona 14 Villaggio del Fanciullo approvato con Delibera di G.M. n. 2567 del 27/07/2009 il cui Accordo di Programma è stato sottoscritto in data 10/03/2010 tra il Comune di Chieti, il consorzio "City Experience" e con la partecipazione dell'Agenzia del Demanio - filiale Abruzzo, ratificato con Decreto Sindacale n.27 del 12.03.2010 e pubblicato sul B.U.R.A. n. 8 del 24/03/2010.

*In relazione al predetto accordo di programma è stata sottoscritta, tra la società fallita (Soggetto Attuatore) e il Comune di Chieti, Convenzione Urbanistica n.68578 del 09 aprile 2015 per l'attuazione del Programma Integrato d'Intervento "Area 01" Macrozona 14 - Villaggio del Fanciullo.*

*La superficie complessiva delle aree di intervento di cui al citato Accordo di Programma è di mq. 85.184 di cui mq. 54.473 di proprietà della fallita e la differenza pari a mq. 30.710 di altri soggetti.*

*Occorre precisare che per dare corso all'accordo di programma e quindi per sfruttare l'edificabilità degli stessi, è necessario che tutti i soggetti proprietari del comparto partecipino all'intervento.*



**Tribunale di Chieti**  
Sezione Procedure Concorsuali

*Alla luce delle informazioni assunte presso gli uffici tecnici del Comune di Chieti sembrerebbe che l'Accordo di Programma sottoscritto il 10.03.2010 e la successiva Convenzione Urbanistica sottoscritta il 09.04.2015 siano ancora in essere.*

*La SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) presentata per l'esecuzione dei lavori ed acquisita al protocollo del comune di Chieti il 28.05.2015 Prot. 27811, è da considerare decaduta in quanto la sua validità è di 3 anni, termine entro il quale avrebbero dovuto essere eseguiti e terminati i lavori. Non risultano presenti agli atti ulteriori SCIA depositate per la prosecuzione e completamento dei lavori.*

*Inoltre dagli accertamenti esperiti la società che ha rilasciato le polizze fidejussorie a garanzia dell'attuazione degli accordi e convenzioni, risulta cancellata dall'elenco degli intermediari finanziari con decreto Banca D'Italia del 9.03.2016. Pertanto le polizze si intendono decadute.*

*E' opportuno precisare che il soggetto che acquisterà il presente lotto ha la possibilità di sottoscrivere un Accordo di Programma e la relativa Convenzione Urbanistica con l'ente comunale sulla base di quelli già sottoscritti con la fallita o in base ad un nuovo Accordo di Programma e relativa Convenzione Urbanistica, sempre nei limiti e destinazioni indicate nella Scheda n. 14 del Piano dei Servizi, i terreni sono e rimangono al momento ricompresi nella Variante Generale al P.R.G. (Piano Servizi) all'interno della "Macrozona 14".*

*Pertanto, perché il lotto sia utilizzabile per l'edificazione, non essendo una zona urbanistica ad intervento diretto, è necessario un Accordo di Programma e Convenzione Urbanistica che dovrà essere sottoscritto fra il Comune di Chieti e TUTTI i proprietari dei terreni facenti parte della "Macrozona 14", e cioè anche dai proprietari dei terreni non intestati alla fallita.*

*L'acquirente in ogni caso dovrà attenersi a quanto normato dal Comune di Chieti per detta MacroZona, e cioè che per poter intervenire sull'area ha l'obbligo di formare un comparto unitario fra tutti i proprietari ricompresi nella MacroZona, ai sensi dell'art. 26 L.R. 18/83 e s.m.i. da porre all'approvazione della Giunta Comunale, correlato da un Programma Integrato di Intervento e successivamente di stipulare una Convenzione Urbanistica fra il soggetto attuatore e l'ente comunale, che potrebbe determinare condizioni più favorevoli rispetto a quelle previste in quella attuale al fine di rendere maggiormente vantaggiosa l'acquisizione del Lotto 2 e, conseguentemente, l'intero progetto edificatorio.*



**Tribunale di Chieti**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

Si precisa che non è stato reperito un Certificato di Destinazione d'Uso aggiornato in quanto dalla data di rilascio di quello citato ad oggi non sono subentrate modifiche e varianti al PRG del Comune di Chieti per l'area in questione.

Da informazioni assunte si può affermare che i primi interventi edilizi iniziarono nel 1967 visto che il Sindaco del Comune di Chieti rilasciò in data 28.08.1967 con Prot. n. 10738/1196 il nulla osta per la costruzione di un Fabbricato ad uso centro addestramento professionale in Contrada San Salvatore, il progetto prevedeva la realizzazione del solo edificio a forma di croce limitatamente ai piani terra e primo.

I restanti corpi di fabbrica interessati dalla procedura fallimentare sono stati realizzati, per quanto è stato possibile verificare, in virtù dei titoli abilitativi in atti.

Inoltre, è stata rilasciata dal Comune di Chieti la concessione edilizia in sanatoria n. 15835/4123 del 12.03.2003 per la "realizzazione di locali seminterrati nel fabbricato in C. da San Salvatore civico 341, adibiti a laboratori, centrale tecnologica, spogliatoi e servizi, oltre che ad attività sportive - culturali - sanitarie e religiose la cui realizzazione, come dichiarato, era stata ultimata nell'anno 1967 e utilizzabili prima del 01.10.1983.

Con segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) di cui la protocollo comunale n. 27811 del 28.05.2015, furono avviati da parte della Società fallita interventi edilizi che prevedevano la demolizione degli edifici esistenti, fatta eccezione per gli edifici di cui al Fg. 20, part. 4528 sub 3/4 e per la piscina riportata in catasto al Fg. 20, part. 53 sub 8 scheda 3.

Allo stato attuale risultano demoliti gli edifici di cui al Fg. 20, part. 53 sub 6 e sub 10 piano primo.

I terreni facenti parte del "Lotto 2" e precisamente quelli individuati con le Particelle e nn. 50 - 4522 - 4523 - 4521 - 4520 - 4527 - 4232 - 4233 - 4229 - 4228 - 4209 - 53 e 4528 sono sottoposti al Vincolo Idrogeologico.

**Stato di occupazione:**

Gli immobili sono liberi da persone. Eventuali mobili ed attrezzature, anche di nessun valore commerciale, rifiuti, anche speciali, presenti nell'immobile o all'interno dei macchinari ivi presenti, dovrà essere correttamente sgomberato e/o smaltito a cura e a carico dell'aggiudicatario. E' opportuno sottolineare che per le precarie condizioni in cui





Tribunale di Chieti  
Sezione Procedure Concorsuali

versano gli edifici ancora esistenti, essi non si possono considerare pienamente agibili a prescindere da eventuali certificazioni rilasciate dal Comune di Chieti.

**Prezzo base di vendita euro 2.940.000,00**

**Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 50.000,00**

\*\*\*\*\*

I lotti in questione sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) nonché sul portale [www.itasset.it](http://www.itasset.it).

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

**D E T E R M I N A**

**1 - Termine e modalità di deposito dell'offerta**

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita, ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo pari, superiore ma non inferiore al prezzo base di vendita. Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere. Le offerte, sia cartacee che telematiche, a pena di invalidità, dovranno essere presentate entro - e non oltre - il termine previsto nell'avviso di vendita.

La gara si svolgerà nella modalità **sincrona mista** così come definita dall'art. 2 del D.M. 32/2015 la quale prevede che i rilanci possano essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica che fisicamente, in presenza presso la sede del soggetto specializzato.

Gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, parteciperanno alle operazioni di vendita mediante la connessione al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), mentre gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato



**Tribunale di Chieti**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

l'offerta cartacea, parteciperanno comparando presso la sede di ITAsset Advisory Services sita in **Monsano (An), Via Cassolo n. 35**.

L'offerta irrevocabile di acquisto telematica, per la cui compilazione il presentatore dovrà avvalersi della procedura guidata del predetto modulo web, che consente l'inserimento dei dati e della documentazione necessaria, dovrà contenere:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, residenza, domicilio, stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), dati anagrafici (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. 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 digitalmente e trasmessa dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta e trasmessa dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo base sopra indicato (seguito dalla seguente dicitura: oltre imposte di legge, tasse, oneri di trasferimento e cancellazione gravami, spese per i servizi resi dal soggetto specializzato e compenso del notaio rogante);
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;



Tribunale di Chieti  
Sezione Procedure Concorsuali

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo (dati catastali) del lotto;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il versamento del saldo prezzo (oltre le consequenziali imposte, tasse, oneri, spese e compensi), che dovrà essere effettuato entro il termine perentorio di **giorni 75** (settantacinque) dalla data di aggiudicazione provvisoria (termine non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione (non inferiore al **10%** del prezzo offerto);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma versata a titolo di cauzione;
- il codice IBAN del conto corrente sul quale si richiede che venga restituita la cauzione versata (qualora il bene non venga aggiudicato);
- dichiarazione espressa - e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto - di aver preso completa ed integrale visione della relazione estimativa (oltre che, degli allegati alla stessa) relativa al bene oggetto di vendita, ovvero del lotto prescelto per la formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dello stesso, avendolo preventivamente ricognito;
- dichiarazione espressa - e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto - di aver preso completa visione dell'avviso di vendita e delle condizioni generali di vendita e di accettarne integralmente il contenuto e le condizioni, nonché le modalità ivi indicate;
- dichiarazione espressa - e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto - di dispensare la procedura concorsuale dalla produzione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica e delle certificazioni in materia di conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza;



**Tribunale di Chieti**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

- dichiarazione espressa - e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto - di non trovarsi in uno stato di fallimento, liquidazione giudiziale, di liquidazione coatta amministrativa, di concordato preventivo, né di essere assoggettato a qualsiasi tipo di procedura, regolata dall'ordinamento italiano o estero, che denoti uno stato di insolvenza o di crisi;

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del presentatore e del soggetto offerente (in corso di validità) se non coincidente (e degli eventuali co-offerenti);
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) sul conto corrente del soggetto specializzato, dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- copia **dell'avviso di vendita** e copia delle **condizioni generali di vendita** (pubblicati sul sito [www.itasset.it](http://www.itasset.it)) siglati in ogni pagina e sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione "*per accettazione integrale delle condizioni ivi previste*";
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "*prima casa*") 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;
- se il soggetto offerente è minorenni, 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;
- 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: visura camerale aggiornata (non oltre 15 giorni), copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza legale della società e copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri,



**Tribunale di Chieti**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

ovvero la procura o l'atto di nomina o la delibera - verbale dell'organo che ne attribuisce i poteri;

- il permesso di soggiorno qualora l'offerente sia cittadino di stato non appartenente all'unione europea od all'EFTA;
- la procura speciale (come indicato successivamente) redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata ai sensi dell'art. 12/4, del D.M. 26.02.2015 n. 32, quando l'offerta è presentata da più persone e quando il presentatore è un procuratore legale non offerente.

Il formato ammesso degli allegati è PDF o P7M, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB.

L'offerta deve essere sottoscritta dall'offerente con la propria firma digitale e trasmessa, o dal medesimo offerente, o da un terzo in qualità di "presentatore", a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

Il "presentatore" potrà essere esclusivamente: l'offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentante di società o altro ente giuridico, di tutore di minore o di incapace); uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti); un procuratore legale (avvocato, munito di procura) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; un avvocato in caso di offerta per persona da nominare ai sensi dell'art. 579/3 c.p.c.

Qualora l'offerta venga formulata da più persone alla stessa deve essere allegata (anche in copia per immagine) un'apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente presentatore (munito di pec e di dispositivo di firma digitale); tale procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, così come prevede l'art. 12/4, del D.M. 26.02.2015, n. 32, e deve riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote di partecipazione.

Di analoga procura (rilasciata dall'offerente e/o dagli eventuali co-offerenti) deve in ogni caso essere munito, a pena di esclusione, anche il presentatore procuratore legale se non coincidente con l'offerente (e parimenti l'avvocato che offre per persona da nominare).

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara, il soggetto specializzato, visualizzerà le offerte pervenute telematicamente ed i documenti ad esse allegati e ove validamente costituite a



**Tribunale di Chieti**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

seguito di simultaneo accertamento, autorizzerà gli “offerenti telematici” a partecipare all’asta. Prima dell’inizio della gara, verranno registrati anche gli “offerenti tradizionali” che parteciperanno alla gara fisicamente.

Il soggetto specializzato potrà inviare messaggi ai partecipanti, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella loro pagina della vendita. La gara di vendita avrà inizio al termine delle operazioni per la verifica e l’esame delle offerte pervenute, salvo eventuali modifiche/ritardi che verranno tempestivamente comunicate.

**2 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti**

L’apertura delle buste telematiche avverrà il giorno (**martedì**) **4 marzo 2025** a partire dalle **ore 12:30** per il lotto I e a seguire, i successivi lotti, presso la sede di ITAsset Advisory Services.

Gli offerenti che hanno formulato l’offerta in forma cartacea (tradizionale) parteciperanno comparando innanzi al soggetto specializzato, il quale provvederà all’apertura delle buste.

Tali offerte saranno riportate nel portale telematico e rese visibili agli offerenti telematici.

Nel giorno e nell’orario previsto per l’apertura dei plichi contenenti l’offerta irrevocabile di acquisto, gli offerenti interessati a partecipare all’eventuale gara telematica dovranno collegarsi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e, seguendo le indicazioni riportate nel “manuale utente” disponibile all’interno del portale stesso, risultare “online”. Le buste presentate con modalità telematica, saranno aperte attraverso il portale stesso e rese visibili agli offerenti.

Entro trenta minuti dall’orario previsto per l’inizio della gara, ove il soggetto specializzato non sia in grado di procedere all’esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita) lo comunicherà, tramite messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti, indicando il nuovo orario previsto.

In ogni caso, anche qualora all’orario previsto, per qualunque ragione l’offerente non riceva comunicazione alcuna, l’offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l’apertura dei plichi e l’assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dall’operatore, non implica né decadenza, né aggiudicazione.



Tribunale di Chieti  
Sezione Procedure Concorsuali

È invece da considerarsi condizione liberatoria allorquando, se entro le ore 23:59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva comunicazione alcuna; all'operare di questa fattispecie, lo stesso potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima e legittimato a chiedere il rimborso della cauzione versata.

Ciascun offerente tradizionale sarà tenuto a presentarsi, fisicamente, munito di documento di identità in corso di validità, anche ai fini della eventuale gara tra le offerte ricevute; la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta. Mentre l'offerente telematico, previa registrazione, sarà autorizzato a partecipare attraverso l'invio delle credenziali di accesso dal sistema.

Nel giorno e nell'ora stabiliti per l'esame delle offerte, si procederà alla loro apertura ed alla verifica della regolarità fiscale, della correttezza della compilazione dell'offerta o delle offerte pervenute, della allegazione e compilazione dei documenti richiesti.

*Per l'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta:*

Fermo restando l'esistenza ed osservanza di tutti i requisiti di validità, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, il soggetto specializzato provvederà ad aggiudicare provvisoriamente, il bene all'offerente.

*Per l'ipotesi in cui siano state presentate più offerte:*

Esaurito l'esame delle offerte ed ammesse quelle ritenute validamente costituite, il soggetto specializzato provvederà ad indire una gara d'asta, invitando gli offerenti ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nel presente avviso, da formalizzarsi entro **un minuto** da ogni precedente rialzo, considerando quale base iniziale d'asta il prezzo indicato nell'offerta più alta. Il bene, quindi, verrà provvisoriamente aggiudicato a colui che avrà effettuato l'ultimo rilancio più alto.

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla procedura, le gare sono soggette alla regola del "Time Extension" ciò significa che se il potenziale acquirente indica un'offerta durante gli ultimi 60 secondi di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 60 secondi, dando così modo ai concorrenti di rilanciare.

Ove risultassero più offerte validamente presentate, in assenza di rilanci da parte dei concorrenti, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato l'offerta più



**Tribunale di Chieti**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

alta. Per l'ipotesi in cui all'esito della valutazione sopraesposta le offerte dovessero essere ritenute comunque equiparabili, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda (in tal caso varrà l'ora di presentazione).

Delle operazioni di cui sopra, verrà redatto apposito verbale, che verrà sottoscritto dal soggetto specializzato.

Entro un congruo termine, il soggetto specializzato provvederà alla restituzione delle cauzioni per le offerte telematiche ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario, il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari, mentre provvederà all'immediata restituzione degli assegni circolari ai non aggiudicatari, presenti fisicamente ed invierà una comunicazione agli assenti, invitandoli al ritiro degli assegni.

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria (anche alla stregua degli artt. 107/4 e 108/1 l.f.) e non produrrà alcun effetto traslativo sino al trasferimento del bene a ministero di un notaio individuato dagli organi della procedura.

### **3 - Trasferimento del bene**

Il trasferimento del lotto subastato avverrà mediante atto notarile di compravendita che sarà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche, con termine a favore della procedura, a ministero di notaio individuato dal curatore del fallimento il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario.

Il trasferimento del lotto avverrà comunque dopo la corresponsione del saldo prezzo ed il versamento, da parte dell'aggiudicatario, dell'importo comunicato, quale spese, diritti, imposte, compensi, commissioni ed oneri conseguenti al trasferimento.

In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine indicato dalla curatela del fallimento, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula innanzi al notaio, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla procedura a titolo di penale, salvo il risarcimento dei maggiori danni.

La curatela del fallimento a insindacabile giudizio - e senza che sorga alcun diritto in capo all'aggiudicatario, anche a titolo di risarcimento del danno - può interrompere, sospendere





**Tribunale di Chieti**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

o revocare la procedura anche a seguito della aggiudicazione e, in caso di revoca, qualora il saldo prezzo sia stato già incassato, la stessa provvederà alla restituzione all'aggiudicatario. Il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere versato nelle mani del soggetto specializzato, ovvero del curatore del fallimento, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura, entro il termine perentorio di **75 giorni** (termine non soggetto a sospensione feriale) dalla data di aggiudicazione provvisoria.

Nello stesso termine e con le stesse modalità, dovranno essere versate dall'aggiudicatario tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita, le quali saranno comunicate dal curatore fallimentare e/o dal soggetto specializzato.

Si precisa che non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità di cui all'art. 107 l.f. e art. 569 c.p.c., ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo ed agli interessi delle parti, interessi che sopravanzano - in un doveroso bilanciamento - quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cosiddetta "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione provvisoria o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al soggetto specializzato e/o al curatore del fallimento, nei cinque giorni successivi l'aggiudicazione provvisoria.

Il versamento del saldo prezzo e delle spese occorrenti per il perfezionamento del trasferimento, potranno essere effettuate anche a mezzo bonifico, sul conto corrente della procedura.

In caso di rifiuto o inadempimento, da parte dell'aggiudicatario all'obbligo del versamento suddetto, nel termine indicato di **75 giorni**, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura concorsuale a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il curatore del fallimento potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo



**Tribunale di Chieti**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

**4 - Principali condizioni della vendita**

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e s.m.i. nonché ai sensi dell'articolo 46 T.U. del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., nonché ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e s.m.i., come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento di cui in premessa. I beni vengono venduti nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed attualizzata alla data di elaborazione. L'aggiudicatario non è esonerato dal fare visure e/o verifiche sul bene prima della presentazione dell'offerta di acquisto. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- eventuali iscrizioni relativi ai diritti di prelazione, nonché le trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente, dopo l'atto di compravendita, a cura e spese dell'aggiudicatario;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella/e perizia/e di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1490 e 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi, l'acquirente dichiara di aver rinunciato con la stessa presentazione dell'offerta e con la partecipazione alla gara, a qualsiasi futura azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del curatore, ausiliari e organi della procedura;



**Tribunale di Chieti**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura, della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, nonché il certificato di destinazione urbanistica, qualora mancanti o scaduti, se necessari saranno a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrli e depositarli alla curatela fallimentare entro il termine stabilito per il saldo prezzo.

Sono ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali, commissioni e costi di assistenza alla vendita ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (quali I.V.A., imposta di registrazione/ipotecaria/catastale, costi di trascrizione, onorario notarile e quant'altro occorrente), nonché le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti. Saranno a carico dell'aggiudicatario i costi necessari alle regolarizzazioni catastali/urbanistiche/edilizie, come, e se evidenziato, nella perizia estimativa.

Sarà posto a carico dell'offerente/aggiudicatario il costo di assistenza alla vendita, dovuto al soggetto specializzato, secondo i seguenti scaglioni progressivi ad aliquote decrescenti (oltre iva di legge): fino ad euro 1.000.000,00 il 4%; da euro 1.000.001,00 ad euro 3.000.000,00 il 3%; oltre euro 3.000.001,00 il 2% (da calcolarsi in sommatoria di scaglioni) sul valore di aggiudicazione, per ciascun lotto in vendita.

#### **5 - Avvertimenti e disposizioni generali**

Non sarà possibile intestare il cespite aggiudicato a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerte irrevocabili di acquisto per gli immobili oggetto del presente avviso di vendita. L'offerta di acquisto può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica ovvero da avvocato previamente munito di procura speciale notarile ovvero da avvocato per persona da nominare ex art. 579 c.p.c.



**Tribunale di Chieti**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

Nel caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario provvisorio sarà tenuto ad effettuare la electio amici nei termini previsti dall'art. 583 c.p.c.

Se l'offerente è soggetto di diritto straniero, i documenti certificativi del potere di rappresentanza legale dovranno essere accompagnati, a pena di inefficacia, da traduzione asseverata in lingua italiana.

Per partecipare alle aste ed agli esperimenti di vendita non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura concorsuale sono il curatore del fallimento, il notaio ed il soggetto specializzato.

Si avvertono gli offerenti che ai sensi dell'art. 108 l.f., la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sarà ordinata dal giudice delegato al fallimento, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo. Non potrà però procedersi alla cancellazione dei sequestri disposti dal giudice penale, né alle domande giudiziali, per le quali sarà necessario rivolgersi al giudice competente.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione dichiarandosi, con la stessa presentazione dell'offerta e con la partecipazione alla gara, edotto e ben informato su quanto oggetto del presente avviso di vendita e di aver preso visione della perizia e dei suoi allegati. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla procedura che dagli ausiliari.



**Tribunale di Chieti**  
*Sezione Procedure Concorsuali*

Si precisa che saranno altresì ritenute inefficaci, ai sensi di quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., le offerte:

- depositate oltre il termine previsto nel presente avviso;
- formulate per importi inferiori all'ammontare del valore d'asta indicato nel presente avviso;
- accompagnate da cauzioni di ammontare inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, ovvero accluse con modalità diverse da quelle indicate.

**6 - Foro competente**

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in, via esclusiva, il foro di Chieti.

**7 - Pubblicazione e pubblicità**

Il curatore fallimentare indica le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità:

- pubblicazione obbligatoria (almeno 30 giorni prima del termine di scadenza della presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto art. 107/1 ultimo capoverso l.f.), ai sensi del decreto del 27 giugno 2015, n. 83 (che ha modificato l'art. 490 c.p.c.), mediante pubblica notizia inserita sul portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> dei servizi telematici del Ministero della Giustizia denominato "portale delle vendite pubbliche";
- pubblicazione sul portale nazionale [www.itasset.it](http://www.itasset.it) (portale autorizzato dal Ministero della Giustizia con p.d.g. del 10.3.2023 alla pubblicità delle aste immobiliari, sezione "A" dell'elenco dei siti gestiti dai soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006);
- pubblicazione su altro portale indicato dalla legge n. 80 del 14.5.2005 e successive modifiche ed elencato nella sezione "A" contenente l'elenco siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006;
- pubblicazione su altri portali commerciali on-line scelti a discrezione del soggetto specializzato, in quanto soggetto qualificato alla valutazione delle strategie pubblicitarie più



Tribunale di Chieti  
Sezione Procedure Concorsuali

opportune alla promozione della vendita ed atte a favorire la più ampia partecipazione degli interessati.

**A V V E R T E N Z E**

Il curatore fallimentare potrà sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti.

Inoltre, resta salva ogni altra facoltà prevista dall'art. 107/4 e art. 108/1 legge fallimentare<sup>2</sup>.

Il presente bando non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né una sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e s.s. del D. Lgs 58/1998 (TUF).

Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento Europeo n. 679/2016; il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità e tempi strettamente necessari o strumentali a consentire l'accertamento dell'inidoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima.

I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura concorsuale.

Chieti, 3 dicembre 2025

**Il curatore del fallimento**

*avv. Guido Brandimarte*

*Allegati:*

- condizioni generali di vendita
- modello di presentazione offerta (cartacea)

---

<sup>2</sup> L'aggiudicazione dei beni è da intendersi provvisoria, rimarrà infatti impregiudicata la facoltà del curatore del fallimento di sospendere la vendita, ove pervenga, entro le ore 12.00 del 10° giorno lavorativo successivo alla data della vendita, offerta irrevocabile di acquisto migliorativa, ai sensi dell'art. 107/4 l.f. per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dal contraente individuato. In tal caso la vendita relativa al lotto oggetto di offerta migliorativa verrà sospesa ed il contraente individuato ed i nuovi offerenti saranno invitati ad una nuova gara, con data e luogo da indicarsi a cura della procedura. Subito dopo il decorso dei predetti termini, il curatore informerà il giudice delegato del definitivo esito della gara, secondo il disposto di cui all'art. 107/5 l.f., al fine di far decorrere i termini di cui all'art. 108 l.f.

## - CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA -

Le condizioni generali di vendita regolamentano i termini, le condizioni ed i vincoli inerenti alla partecipazione alla vendita giudiziaria mediante l'ausilio del soggetto specializzato (art. 107 legge fallimentare), nonché il funzionamento di ogni esperimento di vendita e la relativa partecipazione. Le condizioni generali di vendita regolano altresì il rapporto che si instaura tra il soggetto specializzato e l'utente al momento della sua manifestazione alla partecipazione nella vendita.

Le predette condizioni, di seguito elencate, sono sempre valide per qualsiasi utente, sia per le aste on-line (sincrona, asincrona, sincrona con modalità mista) che off-line (tradizionali).

### ➤ **Art. 1 - definizioni**

**1.1 Utente:** il soggetto fruitore.

**1.2 Asta:** attività processuale per mezzo della quale il giudice, a seguito di un'esecuzione mobiliare, immobiliare o di una procedura concorsuale, dispone la vendita forzata di uno o più beni mobili o immobili di proprietà dell'esecutato o del fallito, al fine di ottenere una liquidità con la quale soddisfare, in tutto o in parte, i creditori intervenuti nel processo.

**1.3 Condizioni generali di vendita:** il presente documento che disciplina il funzionamento di ogni esperimento di vendita e regola l'utilizzo dei servizi erogati all'utente dal soggetto specializzato.

**1.4 Avviso di vendita:** è il documento redatto dal professionista delegato o dal suo ausiliario, contenente le informazioni sull'asta giudiziaria e le formalità da rispettare ai fini della corretta partecipazione alla gara di vendita.

**1.5 Perizia di stima:** è la consulenza tecnica che permette di reperire tutte le informazioni sul lotto che va all'asta (ubicazione, descrizione completa dell'immobile, stato di manutenzione, stima e criterio utilizzato per determinare il valore, stato occupazionale, informazioni relative alla regolarità urbanistica/edilizia/catastale e ad eventuali difformità da sanare, oltre molti altri dati indispensabili alla valutazione).

**1.6 Acquirente:** l'utente che si aggiudica il lotto in gara.

- 1.7 Lotto:** il bene posto in vendita attraverso l'asta/gara di vendita giudiziaria.
- 1.8 Time Extension:** metodologia di gestione della fase d'asta che opera nel caso in cui un offerente partecipante alla gara, nel corso dell'asta, rilanci con offerta durante gli ultimi 60 secondi di gara; tale metodica, prevenendo un ulteriore prolungamento del "timer" per ulteriori 60 secondi, dà modo agli altri offerenti partecipanti di rilanciare. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per le aste.
- 1.9 Aggiudicazione provvisoria:** indica l'aggiudicazione del lotto in favore del maggior offerente, dichiarato all'esito dell'apertura delle buste contenenti le offerte irrevocabili di acquisto, ovvero dello svolgimento della gara di vendita. L'esito dell'aggiudicazione è in ogni caso soggetto alla condizione sospensiva unilaterale dell'assenza di offerte migliorative presentate ai sensi dell'art. 107/4 l.f.; nel caso di ricevimento di offerte migliorative potrà essere autorizzato un successivo esperimento d'asta con nuova gara al rialzo.
- 1.10 Cauzione:** indica l'importo corrispondente al 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versato dall'offerente a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti nella procedura competitiva, a mezzo di uno o più assegni circolari (ovvero bonifico qualora l'offerta sia telematica), a corredo dell'offerta irrevocabile di acquisto.
- 1.11 Prezzo base d'asta:** indica il prezzo di partenza dell'asta, previsto per ciascun lotto.
- 1.12 Sopralluoghi:** saranno consentiti sopralluoghi agli immobili fino al settimo giorno antecedente a quello stabilito per la presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto, previa semplice richiesta al servizio assistenza alle vendite (curato da ITAsset Advisory Services).
- 1.13 Soggetto specializzato:** con la sottoscrizione del presente contratto con l'utente, l'ausiliario ITAsset Advisory Services all'uopo autorizzato dagli organi della procedura, mette a disposizione della platea di interessati all'acquisto una serie di servizi integrati ed attività necessarie alla perfetta comprensione delle dinamiche della vendita giudiziaria, utili affinché il contesto entro cui deve maturare la determinazione degli interessati in ordine all'acquisto si avvicini sostanzialmente a quello del normale mercato immobiliare, ovvero nello specifico (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo): dettagliata repertazione fotografica con relativa gestione pubblicitaria sia istituzionale che commerciale, immediata disponibilità nella visione dei beni in vendita anche nei giorni festivi; informazioni telefoniche disponibili mediante l'utilizzo di numerazione telefonica dedicata; informazioni tecnico/legali inerenti



la comprensione dei documenti a sostegno della vendita giudiziaria; informazioni circa le modalità di compilazione delle offerte di acquisto cartacee, nonché di partecipazione alle gare di vendita; visualizzazione e decifrazione della documentazione valutativa peritale; informazioni specifiche circa le spese, imposte e tassazioni inerenti all'acquisto; sostegno legale informativo in caso di occupazione dei cespiti da parte di terzi; ausilio nelle operatività post-aggiudicazione al fine della predisposizione delle pratiche di compravendita; fornitura della piattaforma telematica per la presentazione di offerte telematiche; fornitura di spazi fisici, idonei allo svolgimento delle gare di vendita. L'onere per le operazioni sopra descritte, calcolato in percentuale sul valore di aggiudicazione, verrà determinato in conformità con quanto autorizzato dagli organi della procedura e meglio specificato al punto n. 4 dell'avviso di vendita.

## ➤ **Art. 2 - contratto con l'utente**

**2.1** Il contratto con l'utente si formalizza al momento del deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto, sia mediante la compilazione e sottoscrizione del "modello di presentazione delle offerte" scaricabile on-line su [www.itasset.it](http://www.itasset.it)., ovvero qualora l'offerta sia telematica, mediante la sottoscrizione del modulo web ministeriale "*offerta telematica*" accessibile tramite apposita funzione "*invia offerta*" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

Con il deposito dell'offerta, l'utente accetta le presenti condizioni generali di vendita. Il contratto con l'utente non è trasferibile. L'onere, come sopra pattuito, non è da considerarsi compenso per prestazione di intermediazione, non essendo quest'ultima attività esercitata.

**2.2** È vietato all'utente riprodurre il sito web [www.itasset.it](http://www.itasset.it) o qualsiasi parte dello stesso o metterlo a disposizione di terzi (tramite deep-link o in altro modo), senza previa autorizzazione scritta.

## ➤ **Art. 3 - descrizione dei lotti in vendita**

**3.1** Ogni lotto in vendita viene pubblicato sul portale [www.itasset.it](http://www.itasset.it) mediante una descrizione sintetica con indicati l'ubicazione geografica, i dati catastali, il regime di proprietà, il prezzo base d'asta, il valore minimo di aumento, la data ed il luogo della vendita.

**3.2** Inoltre, vengono specificati: i dati del referente ausiliario che può essere contattato (anche

nei giorni festivi) per avere maggiori informazioni o visionare gli immobili.

**3.3** Ogni altra indicazione pubblicata sul sito è fornita a fini puramente informativi/obiettivamente descrittiva; gli eventuali interessati dovranno constatare personalmente la consistenza, la qualità, lo stato di manutenzione, la destinazione d'uso dei beni ed ogni elemento utile ai fini della formulazione dell'offerta sotto la propria responsabilità, accedendo agli atti in possesso della procedura concorsuale, sperando sopralluoghi presso l'immobile oggetto dell'offerta e raccogliendo tutte le informazioni necessarie cosicché le offerte e le manifestazioni di interesse presentate abbiano in tali verifiche il proprio fondamento valutativo, con esonero di ITAsset Advisory Services da ogni responsabilità al riguardo.

**3.4** Il compendio immobiliare in gara viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data di redazione della perizia di stima, con la precisazione che sono esclusi dalla vendita - se non diversamente ed espressamente indicato nel bando d'asta - eventuali oggetti di arredo, di mobilio e/o beni, attrezzature ed impianti/macchinari ivi presenti, non intrinsecamente parte integrante dell'unità immobiliare ovvero non indicati in perizia di stima come direttamente afferenti alla medesima unità.

➤ **Art. 4 - sito web [www.itasset.it](http://www.itasset.it)**

**4.1** ITAsset Advisory Services declina ogni responsabilità per qualsiasi danno che possa derivare agli utenti o a terzi dall'uso del sito web [www.itasset.it](http://www.itasset.it).

In particolare, non è responsabile per eventuali danni derivanti da: impossibilità di utilizzare il sito web (in qualsiasi parte) e/o qualsiasi altro guasto e/o malfunzionamento al sito; mancata corrispondenza dei lotti in vendita alle specifiche tecniche o descrizioni indicate nel sito web; informazioni non corrette, incomplete o non aggiornate contenute nel sito web; difetti nel software del sito web; uso illecito dei sistemi informatici.

➤ **Art. 5 - efficacia delle condizioni**

**5.1** Le disposizioni contenute nelle condizioni generali di vendita per le aste on-line ed off-line devono ritenersi applicabili unitamente alle norme del codice di procedura civile.

**5.2** Qualora le disposizioni contenute nelle condizioni generali di vendita e quelle contenute nell'avviso di vendita, siano in reciproco conflitto, quanto stabilito nell'avviso di vendita

prevale su quanto stabilito nelle condizioni generali di vendita.

**5.3** In caso di controversia riguardanti l'applicazione delle condizioni generali di vendita è competente, in via esclusiva, il foro di Siena.

Marca da bollo

Euro 16,00

allegato all'avviso di vendita

**- MODELLO PRESENTAZIONE OFFERTA CARTACEA -**  
**OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO**

TRIBUNALE DI CHIETI - FALLIMENTO 17/2021  
GIUDICE DELEGATO: dott. Marcello Cozzolino  
CURATORE DEL FALLIMENTO: Avv. Guido Brandimarte

**per persona giuridica**

La società \_\_\_\_\_ p.iva \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_  
sede legale in via \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ ( ) iscritta nel  
registro delle imprese di \_\_\_\_\_ n. rea \_\_\_\_\_ in persona del suo  
legale rappresentante *pro tempore* sig./sig.ra \_\_\_\_\_ nato/a a  
\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, residente  
in via \_\_\_\_\_ città \_\_\_\_\_ ( ), tel. \_\_\_\_\_  
e-mail \_\_\_\_\_ /pec \_\_\_\_\_ documento  
di riconoscimento \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ rilasciato \_\_\_\_\_ scadenza \_\_\_\_\_

**per persona fisica**

Il/la sottoscritto/a sig./sig.ra \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_  
( ), il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, residente  
in via \_\_\_\_\_, città \_\_\_\_\_ ( ),  
domiciliato/a in via \_\_\_\_\_, città \_\_\_\_\_ ( )  
tel. \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_ /pec \_\_\_\_\_  
documento di riconoscimento \_\_\_\_\_  
n. \_\_\_\_\_ rilasciato \_\_\_\_\_ scadenza \_\_\_\_\_  
stato civile (se coniugato/a dichiarare il proprio il regime patrimoniale, *ex* legge  
151/75) \_\_\_\_\_, se il regime patrimoniale è quello  
della comunione legale dei beni indicare i dati anagrafici completi (come sopra) del  
coniuge \_\_\_\_\_

1

*oppure*

L'avvocato \_\_\_\_\_ luogo e data di nascita \_\_\_\_\_ con studio in \_\_\_\_\_ del foro di \_\_\_\_\_

il quale interviene per persona da nominare<sup>1</sup> ai sensi degli articoli 571, 579 e 583 c.p.c.

il quale interviene in qualità di procuratore di:

***persona giuridica***

La società \_\_\_\_\_ p.iva \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ sede legale in via \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (\_\_\_) iscritta nel registro delle imprese di \_\_\_\_\_ n. rea \_\_\_\_\_ in persona del suo legale rappresentante *pro tempore* sig./sig.ra \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, residente in via \_\_\_\_\_ città \_\_\_\_\_ (\_\_\_), tel. \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_ /pec \_\_\_\_\_ documento di riconoscimento \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ rilasciato \_\_\_\_\_ scadenza \_\_\_\_\_

***persona fisica***

Sig./sig.ra \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_ (\_\_\_), il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, residente in via \_\_\_\_\_, città \_\_\_\_\_ (\_\_\_), domiciliato/a in via \_\_\_\_\_, città \_\_\_\_\_ (\_\_\_) tel. \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_ /pec \_\_\_\_\_ documento di riconoscimento \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ rilasciato \_\_\_\_\_ scadenza \_\_\_\_\_

stato civile (se coniugato/a dichiarare il proprio il regime patrimoniale *ex* legge 151/75) \_\_\_\_\_, se il regime patrimoniale è quello della comunione legale dei beni<sup>2</sup> indicare i dati anagrafici completi (come sopra) del coniuge \_\_\_\_\_

<sup>1</sup> L'avvocato \_\_\_\_\_ nel caso in cui rimanesse aggiudicatario per **persona da nominare** e volesse evitare la definitiva aggiudicazione a suo nome, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 579 e 583 c.p.c., si riserva di depositare in sede di gara, procura speciale notarile per persona da nominare e di rendere contestuale dichiarazione di nomina, ovvero, nei tre giorni successivi alla gara, di depositare procura speciale notarile per persona da nominare e rendere la dichiarazione di nomina.

<sup>2</sup> Si ravvisa che nel caso di vigenza della **comunione legale dei beni**, per escludere il bene aggiudicato dalla predetta comunione è necessario che il coniuge non offerente renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile.

## PRESENTA OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

per la gara di vendita che si terrà il giorno \_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_  
per il **lotto numero**<sup>3</sup> \_\_\_\_\_.

### OFFRE

la somma di euro \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_/00)<sup>4</sup>  
oltre imposte di legge, tasse, oneri di trasferimento e cancellazione gravami, spese per i servizi resi dal soggetto specializzato e compenso del notaio rogante.

### DICHIARA

- di aver preso completa ed integrale visione della relazione estimativa (oltre che, degli allegati alla stessa) relativa al bene oggetto di vendita, ovvero del lotto prescelto per la formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dello stesso, avendolo preventivamente ricognito;
- di aver preso completa visione dell'avviso di vendita e delle condizioni generali di vendita e di accettarne integralmente il contenuto e le condizioni, nonché le modalità ivi indicate;
- di dispensare la procedura concorsuale dalla produzione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica e delle certificazioni in materia di conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza;
- di non trovarsi in uno stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di concordato preventivo, né di essere assoggettato a qualsiasi tipo di procedura concorsuale, regolata dall'ordinamento italiano o estero, che denoti uno stato di insolvenza o di crisi;
- di voler ricevere tutte le comunicazioni relative e consequenziali alla predetta offerta, al seguente indirizzo e.mail \_\_\_\_\_ e di voler essere contattato al numero telefonico \_\_\_\_\_, con ampia manleva per la procedura da qualsiasi responsabilità connessa alla mancata lettura e/o ricezione delle e.mail per qualsiasi causa;
- di versare il **saldo prezzo** (oltre le consequenziali imposte, tasse, oneri, spese e compensi), detratto quanto già versato a titolo di cauzione, nelle mani del curatore del fallimento (con le modalità che verranno comunicate all'offerente aggiudicatario a seguito dell'avvenuta aggiudicazione provvisoria del bene subastato), a mezzo assegni circolari, non trasferibili, intestati

<sup>3</sup> Il numero del lotto è individuabile **nell'avviso di vendita**.

<sup>4</sup> Si ricorda che il prezzo offerto non potrà **essere inferiore** al prezzo base come indicato nell'avviso di vendita, pena l'**invalidità dell'offerta**.

alla procedura concorsuale entro il termine di **giorni 75** (settantacinque) dalla data di aggiudicazione provvisoria.

- di autorizzare gli organi della procedura nonché il soggetto specializzato, dando espresso consenso al trattamento dei dati personali contenuti nella presente offerta, così come previsto dalla vigente normativa in materia, limitatamente a consentire e dar corso a tutte le attività inerenti alla partecipazione all'asta ed alla eventuale aggiudicazione.

## ALLEGATI

(necessari ai fini dell'offerta)

1. **Assegno/i circolare/i non trasferibile/i** (a titolo di cauzione) di euro:

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/oo)

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/oo)

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/oo)

intestato/i a "*Villaggio del Fanciullo S.r.l. – 17/2021*" per un ammontare complessivo pari al **10% del prezzo offerto**<sup>5</sup>;

(se l'offerente è *persona fisica*)<sup>6</sup>

2. copia **dell'avviso di vendita** e copia delle **condizioni generali di vendita** (pubblicati sul sito [www.itasset.it](http://www.itasset.it)) siglati in ogni pagina e sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa dicitura "*per accettazione integrale delle condizioni ivi previste*";
3. copia del **documento di identità** (in corso di validità) dell'offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni);
4. copia **codice fiscale** dell'offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni);

(se l'offerente è *persona giuridica*)<sup>7</sup>

<sup>5</sup> Si ricorda che l'assegno circolare a cauzione dovrà essere allegato e di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, pena l'invalidità dell'offerta.

<sup>6</sup> Qualora l'offerta di acquisto venisse formulata **da due o più soggetti in via congiunta**, per la compilazione delle informazioni relative ai predetti, potrà essere utilizzato altro foglio. Importante che vengano trascritte tutte le informazioni per come contemplate nel presente modello di presentazione offerta cartacea oltre a recare l'indicazione della percentuale di attribuzione al singolo offerente della proprietà/diritti del lotto per il quale essa è presentata.

<sup>7</sup> **Nota per la partecipazione all'asta da parte di società, enti ed associazioni:**

la presentazione dell'offerta irrevocabile di acquisto e la conseguente partecipazione all'asta prevede il possesso degli idonei poteri, anche in termini di rappresentanza legale, per il compimento dell'operazione di acquisto. Nel caso in cui l'offerta irrevocabile di acquisto sia presentata in nome e per conto di un ente/associazione/società è necessario verificare l'attribuzione, al soggetto che presenta e sottoscrive l'offerta, degli idonei poteri (anche di "legale rappresentanza") per il compimento dell'operazione i cui effetti si vogliono prodotti nei confronti dell'ente/associazione/società. La partecipazione all'asta - nell'accezione più ampia del termine - in rappresentanza di un ente/associazione/società presuppone, quindi, la preventiva e scrupolosa verifica del possesso dei poteri, anche di rappresentanza, per il compimento dell'operazione di acquisto dell'immobile. Per gli enti/associazioni/società è necessario fare riferimento, in prim'ordine, alle determinazioni del rispettivo statuto. Nel caso l'attribuzione dei poteri (anche di "legale rappresentanza") per il compimento dell'operazione consegua da apposita e specifica delibera assembleare dei soci/azionisti ovvero dell'organo amministrativo è necessario presentare, unitamente all'offerta

5. copia **dell'avviso di vendita** e copia delle **condizioni generali di vendita** (pubblicati sul sito [www.itasset.it](http://www.itasset.it)) con apposizione del timbro e firma in ogni pagina e la sottoscrizione per esteso nell'ultima pagina del legale rappresentante (o da persona munita da comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta) con l'espressa dicitura “*per accettazione integrale delle condizioni ivi previste*”.
6. **Visura camerale** aggiornata (non oltre 15 giorni) e copia del **documento di identità** di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diversa dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

Luogo \_\_\_\_\_ data \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_.

**Firma**  
(leggibile e per esteso)

\_\_\_\_\_

---

*irrevocabile di acquisto, fotocopia del relativo verbale trascritto e, in sede d'asta, il libro sociale ove tale verbale risulta trascritto in modo tale da consentire la verifica della effettività.*

*Nel caso di offerta presentata da **associazione tra professionisti** dovrà essere allegata copia del documento di riconoscimento e del codice fiscale di ciascun professionista associato, oltre a copia dell'atto costitutivo dell'associazione; l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti gli associati i quali dovranno intervenire in asta.*

*È ammesso l'acquisto a mezzo **società di leasing**: in tal caso l'offerente dovrà essere la società di leasing (e relativi estremi identificativi) oltre alla contestuale dichiarazione sull'effettivo utilizzatore del bene aggiudicato.*