

TRIBUNALE DI CHIETI

Proc. n.6/2022 R.G.F.

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SINCRONA
A PARTECIPAZIONE MISTA**

Il sottoscritto avv. Pierluigi Pennetta, con studio in Chieti, alla Via R. Lanciani n.26, curatore nella procedura di fallimento n.6/2022 R.G.F. pendente dinanzi l'intestato Tribunale, in esecuzione del programma di liquidazione ex art.104 L.F.,

AVVISA

che il giorno **2 luglio 2026, alle ore 16:00**, si procederà, ai sensi dell'art. 570 s.s. c.p.c. e art. 22 D.M. 32/2015, presso il proprio studio in Chieti, alla Via R. Lanciani n.26 e per il tramite del portale <https://www.spazioaste.it>, alla **vendita senza incanto con modalità sincrona mista** dei seguenti beni immobili:

LOTTO N. 1:

- Piena proprietà di una piccola unità immobiliare urbana ad uso abitativo ricavata al terzo piano sottotetto dell'edificio condominiale sito in Ripa Teatina alla Via Leonardo da Vinci n°14, evidenziato in giallo nello stralcio planimetrico catastale, munito di ascensore e realizzato nella seconda metà degli anni 2000 dalla stessa società fallita con strutture portanti di cemento armato, murature di tamponamento a cassetta, divisori interni di laterizi forati, solai intermedi di laterocemento e copertura generale a tetto.

Detto appartamento è riportato in catasto al **foglio di mappa 12** con il numero di **particella 4504 sub 11** (categoria A/2 - classe 1 - consistenza vani 3 - rendita catastale € 224,66), si compone di ingresso, soggiorno-cucina, camera da letto e bagno, usufruisce di un basso ripostiglio sottotetto (di circa mq. 20 e dell'altezza variabile da m. 1,37 a m. 0,73 pari ad un'altezza media di m. 1,05 circa) e di un balcone a

livello di circa mq. 4,50, sviluppa una superficie lorda di circa mq. 52 (comprensiva dello spazio occupato dalle murature d'ambito e dai divisori interni), ha altezze variabili da un minimo di m. 1,37 ad un massimo di m. 3,06 pari ad un'altezza media di m. 2,21 circa.

- **Prezzo base d'asta** € 36.800,00=
- **Offerta minima ammissibile** € 27.600,00=
- **Rilancio minimo in caso di gara** € 500,00=

oltre competenze fiscali di legge.

Per una più accurata descrizione degli immobili e del loro stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia del geom. Massimo Marino e agli allegati rilievi fotografici, consultabili sui siti internet www.astalegale.net – www.tribunale.chieti.giustizia.it e <https://pvp.giustizia.it>.

Si fa presente che l'acquirente sarà tenuto a pagare le spese condominiali non pagate relative all'anno in corso e a quello precedente la data del decreto di trasferimento.

* * *

1.= CONDIZIONI DELLA VENDITA:

1.1.= L'immobile è posto in vendita:

* ai sensi dell'art.107 L.F.;

* così come identificato e valutato dall'esperto nella richiamata relazione di stima, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, annessi e connessi, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle

norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né a pretese di eventuali conduttori;

1.2.= sono a carico dell'aggiudicatario:

* tutte le spese e le imposte dovute per il trasferimento degli immobili (compreso ogni onere fiscale) che avverrà con atto pubblico redatto da Notaio indicato dall'aggiudicatario e quelle necessarie per la cancellazione delle ipoteche e di ogni altro vincolo pregiudizievole gravante sugli immobili, ivi compresa anche la cancellazione della sentenza di fallimento;

* gli oneri per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. ai sensi dell'art. 6 del D.L. 63/2013), ove l'immobile sia sprovvisto della relativa certificazione;

1.3.= per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, a proprie spese e ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L.47/85, così come integrata e modificata dall'art. 46 D.P.R. 06/06/2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o domanda in sanatoria entro 120 giorni dalla stipula dell'atto notarile;

1.4= per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

2.= MODALITA' DELLA VENDITA:

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita. La gara si svolgerà nella modalità sincrona mista. L'offerta di acquisto può, quindi, essere presentata alternativamente in modalità telematica, ovvero in modalità cartacea.

3.= MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTA:

3.1.= modalità telematica, previo accesso al sito <https://www.spazioaste.it>, compilando in ogni sua parte il **Modulo Web "Offerta telematica"** reso disponibile dal Ministero della Giustizia e raggiungibile cliccando sul pulsante **"invia offerta"** presente all'interno della scheda di dettaglio del bene di interesse. Le offerte tele-

matiche di acquisto devono pervenire entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita. L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000. Il bollo deve essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp, ("Pagamento di bolli digitali") allegando la relativa ricevuta.

L'offerta deve contenere i dati indicati nell'art. 12 D.M. 32/2015. Per partecipare all'asta telematica, il presentatore dell'offerta con modalità telematica deve essere in possesso di una casella PEC a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e deve accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale stesso, utente al seguente link: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta08_11_2022.pdf. Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando, inoltre, i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui ha preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari al 20% del prezzo offerto, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione della stessa, deve confermare l'offerta che genererà l'hash (stringa alfanumerica), necessario ad effettuare il pagamento del bollo digitale e, quindi, firmare digitalmente l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito <https://www.spa-zioaste.it>. Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 mi-

nuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC dagli stessi indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Il curatore potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti connessi telematicamente per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita;

3.2.= modalità cartacea, presentando offerta cartacea, sempre entro le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte e per la gara tra gli offerenti, presso lo studio del curatore in busta chiusa anonima con la sola indicazione del numero della procedura e del giorno della gara. Il curatore, anche tramite un proprio delegato, all'atto della ricezione delle buste, apporrà sulle stesse la data e l'ora della ricezione.

L'offerente cartaceo deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) applicando la marca da bollo all'offerta presentata, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000.

Coloro che hanno formulato offerta in modalità cartacea partecipano alle operazioni di vendita presentandosi nel luogo, nel giorno e nell'ora sopra riportati, muniti di un valido documento di riconoscimento.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

L'offerta deve contenere:

- * l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- * l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, all'offerta minima ammissibile indicata nel presente avviso di vendita per ciascun lotto, unitamente all'IBAN del conto addebitato per la cauzione cui sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario;

- * la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- * l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 90);
- * copia della contabile di versamento della cauzione pari al 20% del prezzo offerto, versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura ovvero, in alternativa, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura fallimentare;
- * dichiarazione relativa alla restituzione mediante bonifico della cauzione al termine della gara in caso di mancata aggiudicazione, dandosi sin d'ora atto del fatto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito;
- * per le persone giuridiche: la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il n. di iscrizione nel Registro delle Imprese, le generalità del legale rappresentante, il certificato CCIAA aggiornato (a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- * per le persone fisiche: copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale, lo stato civile e il regime patrimoniale della famiglia se coniugato; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno allegati anche la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge;
- * se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- * è ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura ex art. 571 e 579 ultimo comma c.p.c.;
- * l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel circondario del Tribunale di Chieti;

* se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità.

3.3.= Versamento della cauzione:

* ciascun concorrente, sia qualora si avvalga della modalità telematica, che qualora si avvalga della modalità cartacea, per essere ammesso alla vendita sincrona a partecipazione mista, dovrà comprovare l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari al 20% del prezzo offerto;

* il versamento della cauzione si effettua:

* * per l'offerta telematica, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura fallimentare (IBAN: IT58S0538715500000003917270), acceso presso la Bper Banca Spa, filiale di Chieti, specificando nella causale del bonifico: **“Fall. PROGETTO IMMOBILIARE 2003 S.a.s. DI MARTELLI U. & C – Data dell’Asta - versamento cauzione”**; la copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. Si consiglia di effettuare il versamento, a mezzo bonifico bancario, della somma relativa alla cauzione, entro il termine di cinque giorni precedenti la gara;

*** per l'offerta cartacea, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura fallimentare (IBAN: IT 58S0538715500000003917270), acceso presso la Bper Banca Spa, filiale di Chieti, specificando nella causale del bonifico: **“Fall. PROGETTO IMMOBILIARE 2003 S.a.s. DI MARTELLI U. & C – Data dell’Asta - versamento cauzione”**, ovvero mediante assegno circolare non trasferibile da intestare a **“Fall. PROGETTO IMMOBILIARE 2003 S.a.s. DI MARTELLI U. & C”**; la contabile del bonifico, ovvero l'assegno circolare dovranno essere inseriti nella busta contenente l'offerta. Nel caso di pagamento della cauzione mediante del bonifico bancario, si consiglia di effettuare il relativo versamento, entro il termine di cinque giorni precedenti la gara;

* in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico, al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico, ovvero mediante la immediata restituzione dell'assegno circolare.

3.4.= Inefficacia delle offerte:

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se inferiore all'offerta minima ammissibile, se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al 20% del prezzo da lui proposto, o nel caso in cui l'importo della cauzione, per qualsiasi causa, non risulti accreditato sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle buste.

4.= ESAME DELLE OFFERTE:

La gara sarà gestita attraverso il portale <https://www.spazioaste.it>

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il giorno **2 luglio 2026, alle ore 16:00.**

Chi ha presentato offerta telematica, per partecipare alla gara, dovrà collegarsi al portale: <https://www.spazioaste.it>; chi ha presentato offerta cartacea dovrà presentarsi presso lo studio dell'avv. Pierluigi Pennetta in Chieti alla via R. Lanciani, 26, munito di un valido documento di riconoscimento.

Il Curatore fallimentare esaminerà le buste telematiche e quelle cartacee valutando la ammissibilità delle offerte, escludendo quelle inefficaci.

5.= GARA:

Esaminate le offerte:

* nel caso in cui sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore all'offerta minima ammissibile l'immobile verrà aggiudicato all'unico offerente;

* nel caso in cui sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base, in misura non superiore ad un quarto, l'immobile verrà aggiudicato, salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Se risulteranno presentate più offerte valide, si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta. In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato ("Rilancio minimo in caso di gara"), per ciascun lotto, nel presente avviso di vendita. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Tra un'offerta e quella successiva potrà trascorrere un tempo massimo di 180 secondi.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il curatore pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, si aggiudicherà il bene in favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta in base alle risultanze telematiche e cartacee acquisite.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

Il curatore fallimentare (art.107, comma 4, L. Fall.) ha facoltà di sospendere la vendita nel caso di presentazione, entro e non oltre 5 (cinque giorni) dalla aggiudicazione provvisoria, di offerta migliorativa non inferiore al 10% del prezzo offerto; in questo caso verrà fissata una nuova vendita sulla base d'asta costituita dall'offerta pervenuta cui potranno partecipare tutti gli interessati (quindi, anche nuovi soggetti, previo deposito della cauzione).

In ogni caso il Giudice Delegato (art. 108, comma 1, L.F.), può in ogni momento sospendere per gravi e giustificati motivi le operazioni di vendita, ovvero impedirne il perfezionamento quando il prezzo risulti notevolmente inferiore a quello giusto tenuto conto delle condizioni di mercato.

All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita, al più presto, dopo lo svolgimento della gara.

La proprietà del bene e i conseguenti oneri si intendono definitivamente trasferiti all'aggiudicatario a far data dalla stipula dell'atto notarile.

6.= VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO:

* in caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione;

* l'aggiudicatario dovrà, entro 90 giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza, (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta), versare in unica soluzione, il saldo prezzo sul conto corrente indicato dal curatore (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione). Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo, comunicato dal curatore, dovuto per oneri tributari. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione;

* il mancato versamento del saldo del prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario, comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, l'obbligo di corrispondere, a titolo di risarcimento del maggior danno, la differenza tra la somma offerta e il prezzo successivamente ricavato dalla vendita;

* gli effetti traslativi si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita avanti il Notaio incaricato, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo;

* con la stipula dell'atto notarile verrà, altresì, trasferito all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri di legge, ivi comprese le eventuali spese condominiali e quelle di ordinaria e straordinaria manutenzione;

* il pagamento di eventuali spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, Disp. Att. Cod. Civ..

7.= TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA':

L'atto presso il notaio scelto dall'aggiudicatario potrà essere stipulato solo dopo il pagamento del saldo prezzo.

Dopo la stipula dell'atto notarile il curatore provvederà a chiedere al G.D. l'autorizzazione alla cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla stipula dell'atto notarile;

Chi intende prenotare un sopralluogo, dovrà formulare la richiesta mediante il PVP sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> usando l'apposito tasto "Prenotazione visita immobile", presente all'interno della scheda di dettaglio del bene di interesse.

La pubblicità del presente avviso avviene con le modalità previste dall'art.490 c.p.c., con la pubblicazione dell'avviso, almeno 30 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul portale delle Vendite Pubbliche, ai sensi dell'art. quater disp. att. c.p.c. e dell'art. 18 bis del D.P.R. 30.05.02 n.115 (come modificato

dal D.L.83/15, convertito con modificazioni dalla L. 6.8.15 n.132), nonché con l'inserzione del presente avviso di vendita e della relazione di stima sul sito internet del Tribunale di Chieti www.tribunalechieti.it e sul sito www.astalegale.net.

Ogni altra informazione potrà essere acquisita presso i seguenti recapiti:

Curatore, AVV. PIERLUIGI PENNETTA: tel 0871.331276, Fax 0871.322421, e-mail: info@studiolegalepennetta.it.

Per tutto quanto non espressamente previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Chieti, 23 aprile 2026

Il curatore

Avv. Pierluigi Pennetta