

TRIBUNALE DI CHIETI
- Sezione Fallimentare -

Liquidazione del patrimonio

R.G. 01/2022

Giudice Delegato: Dott. Marcello Cozzolino

Liquidatore: avv. Antonella Manzionna

Debitore: ... omissis...

lp1.2022chieti@pec-gestorecrisi.it

REGOLAMENTO DI LIQUIDAZIONE

PER VENDITA DI BENI IMMOBILI MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

Il sottoscritto Avv. Antonella Manzionna, con studio in Pescara, alla Via Campania n. 28, in qualità di Liquidatore della procedura in epigrafe,

- ultimate le operazioni di inventario dei beni *ex art. 14-sexies* L. 3/2012 in data 14.07.2022 e depositato in pari data relativo verbale presso la cancelleria del Tribunale di Chieti;
- predisposto, nei termini di legge, il programma di liquidazione in data 21.12.2022, depositato presso la cancelleria e comunicato ai creditori ed al debitore;
- acquisito agli atti della procedura il programma di liquidazione con provvedimento del G.D. del 12.01.2023;
- visto il verbale di asta deserta del 30 giugno 2023, del 6 ottobre 2023 e del 20 dicembre 2024 dei lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 e 10;
- predisposto il supplemento al programma di liquidazione relativamente ai soli Lotti 3 e 4
- ritenuto di dover far luogo ad un quarto esperimento di vendita dei prefati lotti,

STABILISCE

procedersi presso il proprio studio in Pescara, alla Via Campania n. 28, al **QUARTO ESPERIMENTO DI VENDITA per il giorno 25 novembre 2025 alle ore 10.00**, mediante procedura competitiva, dei seguenti BENI IMMOBILI, raggruppati in 9 Lotti, di seguito descritti, come da relazione di stima dell'Arch. Fabrizio Donatelli:

DESCRIZIONE LOTTO 1
Locale commerciale sito in Chieti, alla Via Brigata Maiella n. 5, al piano terra inserito in un fabbricato condominiale. Catastalmente il bene è identificato al N.C.E.U. al Fg. 48, P.lla 4174, Sub. 1. La superficie catastale è di 41 mq. e l'altezza interna è di ml. 3.67. L'immobile è posto

in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1). L'immobile risulta libero.

VALORE DI STIMA: euro 53.000,00

(euro cinquantatremila/00)

PREZZO BASE D'ASTA: euro 27.136,00

(euro ventisettemilacentotrentasei/00)

RILANCIO MINIMO: euro 500,00

(euro cinquecento/00)

Oltre imposte ed oneri derivanti dalla vendita ai sensi di legge.

DESCRIZIONE LOTTO 2

Appartamento sito in Chieti, alla Via Brigata Maiella, al piano secondo di un fabbricato condominiale. La superficie catastale è di 226 mq. l'altezza interna è di ml. 2.95. L'appartamento presenta un ingresso, uno studio, un corridoio disimpegno, soggiorno/pranzo, 3 ripostigli, un tinello, una cucina, 3 camere da letto e 2 bagni. Sono presenti 3 balconi. L'impianto termico è autonomo alimentato a metano. Sono presenti split di climatizzazione. L'appartamento si presenta in sufficienti condizioni manutentive. Catastalmente il bene è identificato al N.C.E.U. al Fg. 48, P.lla 4174, Sub. 12. L'immobile è posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1). L'immobile risulta occupato dalla debitrice e dal nucleo familiare.

VALORE DI STIMA: euro 173.250,00

(euro centosettantatremiladuecentocinquanta/00)

PREZZO BASE D'ASTA: euro 88.704,00

(euro ottantottomilasettecentoquattro/00)

RILANCIO MINIMO: euro 1.000,00

(euro mille/00)

Oltre imposte ed oneri derivanti dalla vendita ai sensi di legge.

DESCRIZIONE LOTTO 3

Garage sito in Chieti, alla Via dei Martiri Lancianesi n. 180, al piano terra. L'autorimessa presenta l'accesso dalla Via dei Martiri Lancianesi tramite una rampa in calcestruzzo. La serranda ad azionamento manuale è in metallo. L'altezza interna è di ml. 2.20. La superficie catastale è di mq. 17,00. Il locale è in scarse condizioni manutentive e necessita di interventi di manutenzione. Catastalmente il bene è identificato al N.C.E.U. al Fg. 48, P.lla 4176, Sub. 1. L'immobile è posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1). L'immobile risulta libero.

VALORE DI STIMA: euro 8.500,00

(euro ottomilacinquecento/00)

PREZZO BASE D'ASTA: euro 2.600,00

(euro duemilaseicento/00)

RILANCIO MINIMO: euro 500,00

(euro cinquecento/00)

Oltre imposte ed oneri derivanti dalla vendita ai sensi di legge.

DESCRIZIONE LOTTO 4
Garage sito in Chieti, alla Via dei Martiri Lancianesi, al piano terra. L'autorimessa presenta l'accesso dalla Via dei Martiri Lancianesi tramite una rampa in calcestruzzo. La serranda ad azionamento manuale è in metallo. L'altezza interna è di ml. 2.20. La superficie catastale è di mq. 20,00. Il locale è in scarse condizioni manutentive e necessita di interventi di manutenzione. Catastalmente il bene è identificato al N.C.E.U. al Fg. 48, P.lla 4176, Sub. 2. L'immobile è posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1). L'immobile risulta libero.

VALORE DI STIMA: euro 10.000,00

(euro diecimila/00)

PREZZO BASE D'ASTA: euro 2.800,00

(euro duemilaottocento/00)

RILANCIO MINIMO: euro 500,00

(euro cinquecento/00)

Oltre imposte ed oneri derivanti dalla vendita ai sensi di legge.

DESCRIZIONE LOTTO 5
Garage sito in Chieti, alla Via dei Martiri Lancianesi n. 204, al piano terra. L'autorimessa presenta l'accesso dalla Via dei Martiri Lancianesi tramite una rampa in calcestruzzo. La serranda ad azionamento manuale è in metallo. L'altezza interna è di ml. 2.20. La superficie catastale è di mq. 16,00. Il locale è in scarse condizioni manutentive e necessita di interventi di manutenzione. Catastalmente il bene è identificato al N.C.E.U. al Fg. 48, P.lla 4176, Sub. 7. L'immobile è posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1). L'immobile risulta libero.

VALORE DI STIMA: euro 9.600,00

(euro novemilaseicento/00)

PREZZO BASE D'ASTA: euro 4.915,00

(euro quattromilanovecentoquindici/00)

RILANCIO MINIMO: euro 500,00

(euro cinquecento/00)

Oltre imposte ed oneri derivanti dalla vendita ai sensi di legge.

DESCRIZIONE LOTTO 6
Appartamento sito in Chieti, alla Strada per Popoli, al piano terra e primo di un fabbricato isolato in zona agricola. La superficie del piano terra è di circa 75,00 mq. mentre il piano primo sviluppa circa mq. 74,00. E' presente un balcone lato Nord. La gradinata esterna ed il portico sviluppano circa mq. 34,00. L'altezza interna al piano terra è di ml. 2,85, mentre al piano primo è di ml. 2,90. Il fabbricato necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria presentandosi in scarse condizioni manutentive. Catastalmente il bene è identificato al N.C.E.U. al Fg. 56, P.la 330. L'immobile è posto in vendita per il diritto di 1/2. L'immobile risulta libero.

VALORE DI STIMA: euro 86.900,00

(euro ottantaseimilanovecento/00)

PREZZO BASE D'ASTA: euro 44.492,00

(euro quarantaquattromilaquattrocentonovantadue/00)

RILANCIO MINIMO: euro 1.000,00

(euro mille/00)

Oltre imposte ed oneri derivanti dalla vendita ai sensi di legge.

DESCRIZIONE LOTTO 8
Appartamento di modeste dimensioni sito in Alanno (PE), alla Via G. Garibaldi n. 2, al piano secondo di un fabbricato in zona urbanizzata. La superficie è di mq. 45,00 catastali. L'altezza interna al piano terra è di ml. 2,80- 2,90. L'appartamento si trova in uno stato di abbandono e degrado con i solai crollati, gli infissi divelti. L'immobile si presenta in pessime condizioni manutentive. Catastalmente il bene è identificato al N.C.E.U. al Fg. 15, P.la 72, Sub. 4. L'immobile è posto in vendita per il diritto di 1/2. L'immobile risulta libero.

VALORE DI STIMA: euro 10.000,00

(euro diecimila/00)

PREZZO BASE D'ASTA: euro 5.120,00

(euro cinquemilacentoventi/00)

RILANCIO MINIMO: euro 500,00

(euro cinquecento/00)

Oltre imposte ed oneri derivanti dalla vendita ai sensi di legge.

DESCRIZIONE LOTTO 9
Immobile fatiscente assimilabile ad un rudere, censito catastalmente come "unità collabente" articolato al piano terra e primo. Realizzato in mattoni pieni è privo di impianti. Il fabbricato è formato da piano terra

e piano primo. Attualmente non è possibile visionare internamente il fabbricato poiché pericolante. L'immobile si presenta in pessime condizioni manutentive. La categoria F/2 classifica gli immobili censiti come "Unità Collabenti", ossia immobili senza impianti, fatiscenti e senza rendita catastale. Catastalmente il bene è identificato al N.C.E.U. al Fg. 56, P.lla 4244. L'immobile è posto in vendita per il diritto di 1/2. L'immobile risulta libero.

VALORE DI STIMA: euro 12.000,00

(euro dodicimila/00)

PREZZO BASE D'ASTA: euro 6.144,00

(euro seimilacentotrentaquattro/00)

RILANCIO MINIMO: euro 500,00

(euro cinquecento/00)

Oltre imposte ed oneri derivanti dalla vendita ai sensi di legge.

DESCRIZIONE LOTTO 10
Terreni ubicati nei pressi della Strada per Popoli che si estendono per 30.926 mq. Attualmente incolti presentano una folta vegetazione a tratti impenetrabile. Catastalmente i beni sono identificati al N.C.T. al Fg. 56, P.lla 19, 4252, 4253, 4254, 4255 e 4256. L'immobile è posto in vendita per il diritto di 1/2.

VALORE DI STIMA: euro 108.241,00

(euro centottomiladuecentoquarantuno/00)

PREZZO BASE D'ASTA: euro 57.339,39

(euro cinquantasettemilatrecentotrentanove/39)

RILANCIO MINIMO: euro 1.000,00

(euro mille/00)

Oltre imposte ed oneri derivanti dalla vendita ai sensi di legge.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1. Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, come dettagliatamente descritti nella perizia redatta dall'Arch. Fabrizio Donatelli cui integralmente si rimanda, consultabile sui siti di pubblicazione specificati nel prosieguo, con gli accessori, dipendenze, pertinenze ed eventuali servitù attive e passive, anche in rapporto a regolamenti edilizi generali e particolari, con subentro in tutti gli oneri ed obblighi nei confronti del Comune ove situati i beni;

2. la vendita avviene a corpo e non a misura e, trattandosi di vendita forzata, all'atto del trasferimento, che avverrà anche in presenza di irregolarità edilizie ed urbanistiche, il Liquidatore non consegnerà l'attestato di prestazione energetica, né presterà la dichiarazione di conformità

degli impianti e non consegnerà alcuna documentazione tecnica per gli impianti stessi;

3. l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità degli immobili venduti, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di stima ed emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, ed in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della procedura;

4. le spese e gli oneri inerenti alla vendita, gli adempimenti e gli oneri per le trascrizioni, le volture catastali, nonché quelli per la cancellazione delle trascrizioni, iscrizioni pregiudizievoli, vincoli e altri gravami nonché quelle occorrenti per regolarizzare e adeguare gli immobili e renderli idonei all'uso e destinazione sulla base delle disposizioni di legge vigenti, sono posti a completo carico ed a cura dell'acquirente;

5. gli interessati a presentare la domanda di partecipazione hanno diritto di esaminare i beni in vendita. La richiesta di visita è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal Liquidatore. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro;

6. ogni concorrente entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita, e dunque entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 24 novembre 2025 dovrà far pervenire all'indirizzo di posta elettronica certificata della procedura lp1.2022chieti@pec-gestorecrisi.it apposita comunicazione pec recante in oggetto la seguente dicitura: "Offerta per lotto ...";

7. il contenuto della comunicazione pec dovrà necessariamente comprendere, a pena di irricevibilità, i seguenti allegati in formato pdf:

- scansione della domanda di partecipazione con l'indicazione di dati anagrafici, codice fiscale, recapito telefonico del partecipante, indirizzo di posta elettronica certificata dove ricevere le comunicazioni. Si precisa che non è possibile presentare domanda di partecipazione per persona fisica o giuridica da nominare;
- espressa indicazione di aver preso visione della relazione di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni;
- la dichiarazione di conoscenza del regolamento di liquidazione e di adesione alle condizioni di gara e di vendita predisposte dal Liquidatore;

- l'indicazione del prezzo offerto. Si precisa che offerte per importi inferiori all'offerta minima non saranno prese in considerazione;
- scansione del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- scansione di assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione del patrimonio R.G. 01/22" a titolo di cauzione dell'importo pari al 10% del prezzo offerto, prezzo che in ogni caso non potrà essere inferiore all'offerta minima;
- eventuali richieste di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarle successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo;

8. se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

9. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (certificato del registro delle imprese emesso da non oltre 30 giorni) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

10. non potranno essere considerate ricevibili, e conseguentemente non potranno essere prese in considerazione, tutte quelle domande di partecipazione che risulteranno:

- prive dell'indicazione dei dati sopra richiesti;
- prive della dichiarazione di conoscenza del regolamento di liquidazione e di adesione alle condizioni di gara e di vendita predisposte dal Liquidatore;
- con offerte inferiori all'offerta minima prevista;
- con deposito cauzionale inferiore al 10% del prezzo offerto;
- inviate all'indirizzo di posta elettronica certificata della procedura lp1.2022chieti@pec-gestorecrisi.it oltre le ore 12.00 del 24 novembre 2025; al riguardo si precisa che farà fede l'esibizione della ricevuta di avvenuta consegna;

11. il Liquidatore darà inizio alle operazioni valutazione delle domande di partecipazione pervenute alle ore 10,00 del giorno fissato per la vendita. Tutti i partecipanti dovranno presenziare alle operazioni di cui sopra e consegnare gli originali sia delle domande di partecipazione, sia degli allegati previsti; delle operazioni verrà redatto apposito verbale;

12. le offerte giudicate regolari abilitano l'offerente alla partecipazione alla gara che avrà luogo con modalità competitive secondo il sistema dei plurimi rilanci d'importo pari a quello indicato nel presente regolamento di liquidazione;

13. il Liquidatore:

- in ipotesi di assenza di offerenti redigerà apposito verbale di esperimento deserto, in cui provvederà a fissare una nuova data di vendita entro tre mesi successivi all'esperimento di vendita risultato deserto e potrà effettuare dei ribassi di prezzo in misura non superiore al 20% rispetto al precedente esperimento. Il verbale di asta deserta e quello di fissazione di nuovo esperimento verranno contestualmente depositati telematicamente in cancelleria;
- in ipotesi di unica offerta, validamente presentata, avverrà l'aggiudicazione provvisoria;
- in ipotesi di pluralità di offerte, validamente presentate, verrà subito indetta tra i partecipanti una gara con offerte in aumento.

14. nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

15. in presenza di offerte in aumento, avverrà una gara con rilanci rispetto al prezzo più elevato offerto; ciascun rilancio dovrà avvenire entro 2 (due) minuti dall'offerta precedente. I beni verranno provvisoriamente aggiudicati al migliore offerente. Ai non aggiudicatari verrà prontamente riconsegnata la somma depositata a titolo di cauzione;

16. in ogni ipotesi (assenza o presenza di offerte) tutta la documentazione relativa all'esperimento di vendita verrà depositata in cancelleria ed il Liquidatore provvederà ad informare il Giudice Delegato, i creditori ed il debitore;

17. resta salva la facoltà del Giudice Delegato di sospendere con decreto motivato le operazioni di vendita, ove ricorrano le condizioni previste dall'art. 14-*nonies* comma 2 L. 3/2012;

18. decorsi 10 (dieci) giorni dal deposito in cancelleria della documentazione relativa all'esito della procedura di vendita senza che sia intervenuto alcun provvedimento sospensivo, l'aggiudicazione diverrà definitiva ed il Liquidatore, mediante comunicazione pec, notificherà l'aggiudicatario;

19. l'aggiudicatario, ricevuta formale comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, pena la decadenza dalla aggiudicazione *ex* art. 587 c.p.c. e la perdita della cauzione, dovrà versare il prezzo di aggiudicazione al netto della cauzione già corrisposta, improrogabilmente entro e non oltre novanta giorni (termine non soggetto a sospensione feriale) dalla aggiudicazione definitiva, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione del patrimonio R.G. 01/22" o bonifico bancario;

20.in caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare il saldo prezzo di vendita e/o di stipula dell'atto notarile nei termini da parte dell'aggiudicatario definitivo, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il Liquidatore eseguirà un nuovo tentativo di vendita;

21.riscosso interamente il prezzo, il Liquidatore richiederà al Giudice Delegato l'emissione di apposito decreto con cui ordinare la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili. Lo stesso verrà comunicato a mezzo pec all'aggiudicatario dell'immobile, al debitore ed ai soggetti che hanno effettuato iscrizioni o trascrizioni sugli immobili;

22.decorsi dieci giorni dalla ricezione della comunicazione di cui sopra, l'aggiudicatario verrà invitato a mezzo pec alla stipula di atto notarile per il perfezionamento della vendita, che si terrà presso lo Studio di un Notaio designato dal Liquidatore, in data ed ora che saranno stabiliti da quest'ultimo. In ipotesi di difformità edilizie degli immobili, l'aggiudicatario dovrà presentare, a propria cura e spese, domanda di condono edilizio ai sensi dell'art. 17 L. 47/85, come modificato dalla L. 298/85, entro 120 giorni dall'atto notarile di vendita.

Le operazioni di vendita saranno precedute dalle seguenti forme di pubblicità:

- notifica dell'avviso di vendita ai creditori ipotecari iscritti;
- divulgazione del regolamento di liquidazione tramite pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, ai sensi dell'art. 490 c.p.c.;
- divulgazione del regolamento di liquidazione su altri siti internet che non comportino spese per la procedura.

Ulteriori informazioni potranno essere fornite dal Liquidatore avv. Antonella Manzionna, con studio in Pescara, alla Via Campania n. 28, tel. 3286671607, e-mail antomanzionna@gmail.com.

Pescara-Chieti, 20 settembre 2025

Il Liquidatore
Avv. Antonella Manzionna