



COMPLESSO IMMOBILIARE POLIFUNZIONALE

- San Salvatore Chieti, Italy



Proprietà [Descrizione](#)



Complesso immobiliare **composto da terreni e sovrastanti fabbricati.**

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:

1. Foglio 20, mappale 53 sub 6, sub 8 e sub 10
2. Foglio 20, mappale 4528 sub 3 e sub 4;
3. Foglio 20, particelle: (Corpo A) 50 - 4522 - 4523 - 4521 - 4520;
4. Foglio 20, particelle: (Corpo B) 4527 - 4232 - 4233 - 4229 - 4228 - 4209.

DIMENSIONI

Dettagli [di Base](#)

Dove personalizzato: **CHIETI**

Tipo di Proprietà: **Complesso Edilizio**

Rif.: **F203-2**

Lotto: **2**

Prezzo: **€700.000**

Tribunale: **Chieti**

Procedura n.: **Fallimento 17/2021**

Prezzo base d'asta: **€ 700.000,00**

Offerta minima in aumento: **€ 30.000,00**

Valutazione: **€ 3.919.000,00**

Gara di vendita: **16/09/2026 - ore 11.00**

Modalità di vendita: **MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA SINCRONA MISTA**

Tale modalità di svolgimento prevede che i rilanci possano essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia

Fabbricati 6.260 mq. 34565 mc
Terreni 22.205 mq

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

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 dei cui alle particelle 53 e 4528, ha forma irregolare ed una superficie catastale di mq. 12.625.

in via telematica
ovvero in
alternativa,
comparendo
innanzi al curatore
del fallimento
**entro le ore 13.00
del 14 settembre
2026**

**Le offerte potranno
essere presentate,
alternativamente,
come di seguito:**

1)
telematicamente
(offerta
telematica)
collegandosi al
sito
<https://pvp.giustiza.it> o al portale del
gestore della
vendita
telematica
www.spazioaste.it:

**L'offerta di
acquisto, anche ai
fini della
partecipazione alla
gara, dovranno
pervenire dagli
offerenti, in via
telematica
all'interno dei
portali sopra
indicati, previa
registrazione,
seguendo le
indicazioni
riportate e
contenute nel
"manuale utente"
disponibile
all'interno del
portale PST
Giustizia.**

**Per le offerte
telematiche è
possibile seguire il
video con le
istruzioni per la
compilazione a
questo link
[ISTRUZIONI PER
OFFERTE
TELEMATICHE](#)**

RIFERIMENTI 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 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.

OPPURE

2) nella tradizionale forma cartacea (offerente tradizionale):

L’offerta tradizionale dovrà essere presentata in busta chiusa, con i relativi allegati, (come indicati nell’avviso di vendita ed utilizzando il modello di presentazione offerte scaricabile dal portale www.itasset.it) presso la sede dell’ausiliario ITAsset advisory services di Monsano (An), via Cassolo 35. Si evidenzia inoltre, che per una maggiore flessibilità, gli interessati potranno, previo accordo con lo stesso ausiliario, concordare altre date per il deposito delle offerte cartacee, che dovranno comunque pervenire entro le ore ed il giorno suddetti.

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

20 Particella 53 sub 6, 8 e 10 e Particella 4528 sub 3 e 4, il perito dichiara:

- 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. 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

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

Maggiori informazioni:

Per la visione e per ulteriori informazioni, è possibile contattare in qualsiasi orario, anche nei giorni festivi, il referente a lato indicato al numero telefonico o tramite email.

Quota in vendita:

Diritto di piena proprietà

Deposito entro:

14/09/2026 - ore 13.00

Sintesi - Possibilità di offerta minima:

€ 700.000,00

Sintesi - Tipologia di Vendita:

Competitiva

Sintesi - Esperimento di Gara:

VII

Sintesi - Percentuale di Ribasso Rispetto alla Stima:

- 83%

Sintesi - Luogo della Vendita:

Monsano (An)

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 Accodo 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.

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

Sintesi - Luogo presentazione offerte cartacee:	Monsano (An)
Sintesi - Percentuale Deposito cauzionale:	10%
Sintesi - Giorni Termine per il saldo prezzo:	75
Sintesi - Modalità di gara:	Sincrona mista

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.

Mappa [Indirizzo](#)

Country:	Italy
County:	Chieti
Strada:	San Salvatore
Numero del Piano:	0
Longitudine:	E14° 10' 56.2"
Latitudine:	N42° 22' 8.3"

Vicinato

Descrizione	
Zona:	Chieti è un comune italiano di circa 48.000 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia in Abruzzo. Divisa tra il centro storico collinare, situato tra i fiumi Pescara e Alento, e il quartiere Chieti scalo nella Val Pescara, la città è posta a breve distanza sia dal mare che dalla montagna. La città è divisa in due centri principali, Chieti alta e Chieti Scalo. Chieti Scalo è la parte più moderna ed industriale della città. Situata a nord della collina ed estesa fino all'argine destro del fiume Aterno-Pescara, si è sviluppata seguendo prevalentemente il percorso dell'antica via Tiburtina Valeria (che nel tratto urbano viene ridenominata e suddivisa in via Aterno, viale Abruzzo, viale Benedetto Croce e viale Unità d'Italia) e della ferrovia Roma-Pescara.



Maggiori [informazioni](#)



Dott. Gianluca

Poggiaroni

☒ 3386230816



[Come arrivare](#)

IN AUTO

da Nord

Prendi A1/E35, Raccordo Autostradale 6 Bettolle-Perugia/Raccordo Autostradale A1 Perugia, SS75, Strada Statale 77 var della Val di Chienti e A14 - Autostrada Adriatica/A14 in direzione di Via Erasmo Piaggio a Chieti. Prendi l'uscita verso Chieti Scalo/Zona Industriale/Zona Commerciale da E80

Da sud

Segui A24 e A25/E80 in direzione di Via Erasmo Piaggio a Chieti. Prendi l'uscita verso Chieti Scalo/Zona Industriale da E80

IN TRENO

La stazione ferroviaria di Chieti Scalo è vicino al complesso in vendita

IN AEREO

Consigliato: Roma

[Rogito](#)

Il trasferimento del lotto avverrà mediante atto notarile di compravendita che sarà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche, con termine a favore della procedura, a ministero del notaio individuato dalla procedura nel distretto di Chieti. Il trasferimento avverrà comunque dopo il pagamento del saldo prezzo ed il versamento dell'importo comunicato dal curatore quale spese, diritti, imposte, commissioni ed oneri conseguenti al trasferimento.

Gli onorari del notaio e tutte le spese e gli oneri occorrenti risulteranno a carico dell'aggiudicatario.

Si avvertono gli offerenti che ai sensi dell'art. 108 l.f., la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice delegato "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.



Tel. 0577 042138 - Via Montanini n. 63
