MINISTERO DELLE IMPRESE E DEL MADE IN ITALY

Liquidazione Coatta Amministrativa

SOCIETÀ COOPERATIVA "WIMAG SERVICE" SOC. COOP. r.l. in liquidazione coatta amministrativa
con sede in Montebello di Bertona (PE), Contrada Santa Maria n. 71
codice fiscale 01759720681
domicili digitali: lucadiiorio@pec.commercialisti.it – wimagscarl.lca@pecliquidazionigiudiziali.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Vendita di compendio immobiliare in lotto unico

Il Ministero delle Imprese e del Made in Italy, con D.M. n. 250 / 2026 dell'08/06/2026, ha disposto la liquidazione coatta amministrativa della **Società Cooperativa "WIMAG Service" Soc. Coop. r.l.**, con sede in Montebello di Bertona (PE), Contrada Santa Maria n. 71, confermando il sottoscritto **dott. Luca Di Iorio**, dottore commercialista e revisore legale, Commissario liquidatore.

Il sottoscritto Commissario liquidatore, con studio in Chieti, Via Principessa di Piemonte n. 12, in esecuzione dell'autorizzazione dell'Autorità di vigilanza – Ministero delle Imprese e del Made in Italy – del 7 settembre 2026, trasmessa con nota prot. n. 222125 del 21 settembre 2026 (AOO_STV) e rilasciata in riscontro all'istanza prot. n. 144022 del 17 giugno 2026, relativa al primo tentativo di vendita senza incanto del compendio immobiliare di seguito descritto,

AVVISA

che il giorno **29 dicembre 2026**, alle ore **15:00**, presso lo studio del Notaio **dott. Giovanni Maria Plasmati, con studio in Chieti (CAP 66100), Via S. e B. Spaventa n. 8, tel. 0871 396359, e-mail ordinaria notaio@notaioplasmati.it o studio@notaioplasmati.it, PEC giovannimaria.plasmati@postacertificata.notariato.it**, si procederà alla vendita senza incanto, mediante offerte irrevocabili in busta chiusa e sigillata, del compendio immobiliare di proprietà della Procedura, costituito in **lotto unico e inscindibile** dai beni di seguito indicati.

Lotto unico posto in vendita

Compendio immobiliare sito in **San Giovanni Teatino (CH), Via Giulio Cesare n. 20**, composto da:

- **Porzione A:** locale commerciale posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Teatino al foglio 10, particella 58, subalterno 24, categoria C/1, classe 3, consistenza catastale mq 100, superficie catastale mq 104, rendita catastale euro 2.701,07;
- **Porzione B:** corte pertinenziale scoperta, gravata da diritti di servitù, censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Teatino al foglio 10, particella 58, subalterno 35, categoria F/1, consistenza catastale mq 185.

La porzione B costituisce area scoperta pertinenziale della porzione A (indicate nell'autorizzazione del MIMIT come Lotto A e Lotto B) e, pertanto, il compendio viene venduto esclusivamente in lotto unico.

Il compendio risulta libero da persone, come accertato in perizia.

Provenienza: decreto di trasferimento del Tribunale di Chieti (rep. 1693 del 16/11/2011), trascritto il 07/12/2011 (R.P. 15375). Secondo la perizia la superficie commerciale del locale è di mq 106 e quella dell'area esterna di mq 185.

Confini del locale commerciale secondo la perizia: Via Giulio Cesare, sub. 1 (altra corte comune, distinta dall'ex sub. 13), sub. 36, sub. 23, sub. 2, sub. 25, sub. 14, salvo altri. Confini dell'area esterna (sub. 35) secondo la perizia: sub. 14, Via Giulio Cesare, corte comune sub. 1, sub. 36; il confine sul lato sud-est, materializzato sul posto, è diverso da quello catastale.

Perizia e documentazione

Il compendio è stato oggetto di perizia di stima redatta dal geom. Vincenzo G. Baldassarre in data 1 luglio 2024 (nel procedimento di scioglimento per atto dell'Autorità, D.D. n. 84/SAA/2023) e asseverata in data **14 luglio 2026** (nell'ambito della liquidazione coatta amministrativa), nonché di relazione ricognitiva delle aree esterne e delle servitù redatta in data **2 aprile 2024**.

La perizia, la relazione ricognitiva, le planimetrie, la documentazione catastale e urbanistica disponibile, il presente avviso, che costituisce regolamento di gara, sono depositati presso lo studio del Notaio incaricato e sono consultabili dagli interessati secondo le modalità indicate nel presente avviso e nella documentazione pubblicata online.

La perizia di stima e la relazione ricognitiva devono intendersi integralmente conosciute e accettate da ciascun offerente. In caso di difformità tra la perizia e il presente avviso prevalgono i dati più aggiornati qui indicati, in particolare per gli oneri condominiali. Il presente avviso riguarda il primo tentativo di vendita autorizzato.

Regolarità edilizia e catastale, servitù

Il fabbricato è stato edificato in forza della concessione edilizia n. 1472 del 23/07/1987 e della variante n. 2590 del 26/08/1992; è stato rilasciato permesso di agibilità n. 279 del 10/03/1995. Lo stato dei luoghi risulta difforme dal progetto per un tramezzo divisorio interno, secondo la perizia sanabile con CILA in sanatoria (oblazione stimata euro 1.000,00; spesa complessiva stimata in circa euro 3.000,00), ovvero rimovibile con ripristino dello stato di progetto. Ogni relativo onere resta a carico dell'aggiudicatario.

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi (tramezzatura interna e area esterna) e dovrà essere aggiornata a cura e spese dell'aggiudicatario. Per l'immobile non risulta redatto l'attestato di prestazione energetica (APE). Ove richiesto per l'atto di trasferimento, il certificato di destinazione urbanistica (art. 30 D.P.R. 380/2001), in particolare per l'area esterna, è a cura e spese dell'aggiudicatario.

Il sub. 35 (area urbana derivata dal frazionamento della corte comune già sub. 13) è gravato da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore del sub. 36 ed è interessato dalle ulteriori servitù, dai titoli e dalle vicende di trascrizione della corte descritti in perizia e nella relazione ricognitiva, cui si rinvia per il dettaglio. Per le aree esterne può rendersi necessaria la regolazione dei confini con apposizione di termini, con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo e rilancio

Il valore di stima complessivo del compendio immobiliare è pari a euro **112.050,00**, di cui:

- euro 95.400,00 per il locale commerciale;
- euro 16.650,00 per l'area esterna pertinenziale.

Il compendio è posto in vendita al prezzo base di euro **112.050,00**
oltre imposte, tasse, spese notarili, spese di trasferimento, costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, se dovuti, e ogni altro onere previsto dal presente avviso.

Il rilancio minimo, in caso di gara tra più offerenti, è stabilito in euro **2.000,00.**

Saranno ammesse esclusivamente offerte di importo non inferiore al prezzo base d'asta di euro 112.050,00. Le offerte di importo inferiore al prezzo base non sono ammesse e sono inefficaci.

Stato di fatto e di diritto

Il compendio sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data del trasferimento, con ogni accessione, pertinenza, diritto, ragione, azione, servitù attiva e passiva, vincolo, peso, difformità, onere, limitazione e situazione materiale, urbanistica, edilizia, catastale, impiantistica e ambientale risultante dalla documentazione della Procedura, dalla perizia e dalla relazione ricognitiva.

La vendita avviene senza alcuna garanzia per vizi, difetti, mancanza di qualità, evizione, consistenza, conformità, idoneità all'uso, agibilità, regolarità urbanistico-edilizia, catastale, impiantistica o ambientale, siano essi risultanti o non risultanti dalla perizia e dagli altri documenti della Procedura, anche se occulti o non riconoscibili, ivi compresi quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento alle leggi vigenti.

L'acquirente dichiara, con la presentazione dell'offerta, di avere esaminato il compendio, la documentazione disponibile e lo stato dei luoghi, di ritenerlo idoneo all'uso che intende farne e di accettarlo integralmente nello stato in cui si trova.

Restano integralmente a carico dell'aggiudicatario gli oneri, le attività e le spese relative all'eventuale asporto, rimozione e smaltimento di cose, materiali, beni mobili, rifiuti o altri elementi di qualsiasi natura eventualmente presenti nel compendio.

Formalità pregiudizievoli

Secondo la perizia, cui si rinvia per il quadro completo (quesiti 3, 8 e 9 e relativi allegati), gravano sul sub. 24:

- ipoteca volontaria a favore del creditore ipotecario, a garanzia di mutuo, già ristretta per annotazione ad altri beni e permanente sul sub. 24;
- ipoteca della riscossione a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione.

Sul sub. 35 non risultano iscrizioni. Le altre formalità elencate in perizia risultano cancellate o ristrette per annotazione; il Notaio ne verificherà gli effetti con ispezione aggiornata prima del rogito. Restano ferme le ulteriori formalità, vincoli, servitù e gravami eventualmente risultanti dalla documentazione ipocatastale, dalla perizia e dalla relazione ricognitiva.

Le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni pregiudizievoli suscettibili di cancellazione saranno oggetto di apposita istanza del Commissario liquidatore all'Autorità di vigilanza, successivamente

all’integrale pagamento del prezzo e alla stipula dell’atto di trasferimento, secondo quanto previsto dall’autorizzazione dell’Autorità di vigilanza. Le spese eventualmente dovute per tali cancellazioni sono poste a carico dell’aggiudicatario.

Oneri condominiali

Sulla base della documentazione più aggiornata (estratto conto dello Studio Olivieri Sas del 20 maggio 2026 e domanda di ammissione al passivo del Condominio) il Condominio «Giulio Cesare» (nella documentazione condominiale: Via Giulio Cesare 2–4), nel quale è ricompreso l’immobile, censito al civico 20, ha chiesto l’ammissione al passivo; nello stato passivo reso esecutivo sono stati ammessi in prededuzione euro 7.830,79, di cui euro 6.226,73 per lavori straordinari (consuntivo e riparto approvati dall’assemblea del 25 ottobre 2025) ed euro 1.604,06 per spese di gestione maturate sino al 30 giugno 2026, mentre euro 3.438,89 per contributi anteriori al 2 agosto 2023 non sono stati ammessi allo stato; gli importi sono soggetti a variazione in caso di opposizioni o di successivi aggiornamenti.

Si precisa che gli oneri condominiali maturati fino al 30 giugno 2026 sono stati ammessi come debiti prededucibili nello stato passivo del procedimento, nei limiti sopra indicati, e che quelli maturati da tale data fino al trasferimento sono oneri prededucibili propri della liquidazione coatta amministrativa.

L’offerente è tenuto a prendere visione della documentazione condominiale depositata presso il Notaio. Restano ferme le disposizioni di legge, incluse quelle di cui all’art. 63 disp. att. c.c., in materia di obbligazioni condominiali dell’acquirente.

Le spese e gli oneri condominiali maturati successivamente alla stipula dell’atto di trasferimento saranno a carico dell’aggiudicatario. Restano fermi gli eventuali obblighi previsti dall’art. 63, quarto comma, disp. att. c.c., nei limiti e alle condizioni ivi stabiliti, con riferimento ai contributi relativi all’esercizio in corso e a quello precedente.

Modalità di presentazione dell’offerta

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa e sigillata, mediante deposito presso lo studio del Notaio dott. Giovanni Maria Plasmati, in Chieti, Via S. e B. Spaventa n. 8, entro e non oltre le ore 15:00 del 28 dicembre 2026, giorno precedente la data della gara. Le offerte pervenute oltre tale termine sono inefficaci.

Sulla busta dovrà essere riportata esclusivamente la dicitura:

“Offerta per vendita senza incanto – LCA WIMAG Service Soc. Coop. r.l.”

L’offerta dovrà contenere:

- nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio dell’offerente persona fisica;
- denominazione, sede legale, codice fiscale, partita IVA, dati del legale rappresentante e visura camerale aggiornata, se l’offerente è persona giuridica;
- elezione, da parte di ogni offerente (persona fisica o giuridica), per tutti i rapporti e le comunicazioni relativi al procedimento, compresa la comunicazione dell’IBAN per il saldo,

di domicilio digitale (indirizzo PEC) oppure, in alternativa, di domicilio presso un legale con studio nel Comune di Chieti;

- esatta individuazione del lotto unico cui l'offerta si riferisce;
- prezzo offerto, espresso in cifre e in lettere;
- termine proposto per il pagamento del prezzo, che non potrà in ogni caso eccedere il termine inderogabile previsto per la stipula del rogito;
- dichiarazione di piena conoscenza e integrale accettazione dell'avviso, della perizia, della relazione ricognitiva e della documentazione disponibile;
- dichiarazione di accettazione del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- dichiarazione di impegno a sostenere integralmente imposte, tasse, spese notarili, oneri e spese di trasferimento, costi di cancellazione delle formalità, se dovuti, nonché ogni ulteriore spesa posta a carico dell'aggiudicatario;
- copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- visura camerale aggiornata e documenti attestanti i poteri di firma, per le persone giuridiche;
- procura speciale notarile, qualora l'offerta sia presentata tramite procuratore;
- autorizzazione del Giudice tutelare o altro provvedimento autorizzativo, se necessario;
- documentazione richiesta dalla normativa applicabile agli offerenti non appartenenti all'Unione europea.

All'offerta dovranno essere allegati:

- assegno circolare non trasferibile intestato a **"LCA WIMAG Service Soc. Coop. r.l."**, di importo pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di deposito cauzionale infruttifero;
- assegno circolare non trasferibile intestato a **"LCA WIMAG Service Soc. Coop. r.l."**, di importo pari al **5% del prezzo offerto**, a titolo di acconto infruttifero per spese, diritti di gara e oneri di trasferimento.

La cauzione sarà imputata in conto prezzo in caso di aggiudicazione. L'acconto spese sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari; per l'aggiudicatario esso sarà imputato alle spese e agli oneri effettivamente dovuti, con eventuale conguaglio o restituzione del residuo non utilizzato. Il deposito cauzionale e l'acconto spese devono essere versati esclusivamente mediante i due assegni circolari non trasferibili sopra indicati, da allegare a ciascuna offerta; non sono ammessi bonifici o altri mezzi di pagamento per tali importi. Gli assegni degli offerenti non aggiudicatari saranno restituiti al termine delle operazioni di gara.

L'offerta è irrevocabile e non può essere sottoposta a condizioni.

Gli assegni circolari devono essere allegati a ciascuna offerta. L'offerta è inefficace, con conseguente esclusione dalla gara, se:

- non consente di individuare correttamente l'identità dell'offerente, il lotto o il prezzo per cui è presentata;
- è riferita solo a una parte del compendio, che viene venduto in lotto unico e inscindibile;
- perviene oltre il termine stabilito;
- è subordinata, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere;
- non risultano allegati entrambi gli assegni circolari non trasferibili (deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto e acconto spese pari al 5%), ovvero uno di essi sia di importo inferiore a quello dovuto o non sia intestato alla Procedura.

Apertura delle offerte e gara

Nel giorno e nell'ora indicati, presso lo studio del Notaio incaricato, saranno aperte le buste contenenti le offerte pervenute nel termine stabilito.

In presenza di una sola offerta validamente presentata, il compendio sarà aggiudicato all'unico offerente, alle condizioni previste dal presente avviso.

In presenza di più offerte valide, si procederà immediatamente a gara tra gli offerenti ammessi, partendo dall'offerta più elevata, con rilanci minimi di euro 2.000,00.

Il compendio sarà aggiudicato al soggetto che avrà formulato l'offerta più alta.

L'aggiudicazione è definitiva. Non sono ammesse offerte migliorative successive alla gara, né aumenti di quinto o altre forme di rilancio dopo l'aggiudicazione, comunque previsti dalla legge fallimentare o dal codice di procedura civile (in particolare dall'art. 584 c.p.c.), che non trovano applicazione alla presente vendita nell'ambito del codice della crisi e dell'insolvenza.

Il Notaio redigerà apposito verbale delle operazioni di gara.

Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso si rinvia agli artt. 570 e seguenti c.p.c., con esclusione dell'art. 572, comma 3, e dell'art. 584 c.p.c.; in caso di contrasto prevale il presente avviso, in particolare quanto all'inammissibilità di offerte inferiori al prezzo base.

Pagamento del saldo, rogito e trasferimento

L'atto pubblico di trasferimento sarà stipulato dal Notaio che ha presieduto la gara entro il termine massimo di **sessanta giorni** dalla data della gara.

Contestualmente alla stipula del rogito, l'aggiudicatario dovrà versare:

- il saldo del prezzo, detratta la cauzione già versata;
- le imposte, tasse, spese notarili, spese di trasferimento e ogni altro onere dovuto;
- l'eventuale integrazione dell'acconto spese, qualora necessaria.

Il saldo del prezzo dovrà essere versato mediante bonifico sul conto della Procedura, il cui IBAN sarà comunicato a cura del Commissario liquidatore al domicilio digitale (o presso il legale) eletto dall'aggiudicatario; le imposte, le spese e le ulteriori somme saranno versate secondo le indicazioni del Notaio.

Il mancato integrale e tempestivo adempimento degli obblighi di pagamento comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, la perdita della cauzione e la perdita del diritto all'acquisto, fatti salvi ulteriori danni e rimedi spettanti alla Procedura.

Gli effetti traslativi si produrranno con la stipula dell'atto pubblico di trasferimento, previa integrale esecuzione degli obblighi di pagamento posti a carico dell'aggiudicatario.

Pubblicità e informazioni

Il presente avviso sarà pubblicato per almeno **quarantacinque giorni** antecedenti la data della gara sul Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it), con adeguata visibilità, nonché per almeno una volta sul quotidiano a tiratura locale «Il Centro», edizione regionale Abruzzo.

L'avviso sarà inoltre trasmesso a mezzo PEC all'amministratore del Condominio «Giulio Cesare» (Studio Olivieri Sas, olivierifederico@pec.it), con preghiera di darne informazione ai condomini.

La documentazione relativa alla vendita sarà depositata presso lo studio del Notaio incaricato e pubblicata online **sul Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it)**.

Le visite al compendio possono essere prenotate esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it) e si svolgeranno nelle giornate del 2 dicembre 2026 e del 18 dicembre 2026, negli orari che saranno indicati nella conferma di prenotazione. Per ogni altra informazione sulla procedura gli interessati possono rivolgersi al Commissario liquidatore mediante PEC all'indirizzo: **lucadiiorio@pec.commercialisti.it**. Informazioni sulla gara e sul deposito delle offerte possono essere richieste anche al Notaio (tel. 0871 396359).

Trattamento dei dati personali

I dati personali degli offerenti sono trattati dal Commissario liquidatore (titolare) e dal Notaio per le sole finalità della vendita e dei relativi obblighi di legge, ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003; il conferimento è necessario per partecipare. I diritti degli artt. 15-22 del Regolamento si esercitano scrivendo a lucadiiorio@pec.commercialisti.it.

Chieti, 4 novembre 2026

Il Commissario liquidatore
dott. Luca Di Iorio
[firmato digitalmente]



Firmato digitalmente da:
DI IORIO LUCA
Firmato il 04/11/2026 12:20
Seriale Certificato: 5531786
Valido dal 26/01/2026 al 26/01/2029
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA