



**TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI**  
**G.E. Dott. Francesco Turco**  
**Procedura esecutiva immobiliare n. 54/2022 R.G.E.**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Il Professionista Dott. Francesco Cancelli, commercialista e revisore legale con studio in Chieti alla Via Sinibaldo Baroncini 32, delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Chieti, con ordinanza di delega del 14/07/2023, al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nonché alle formalità in conseguenza di eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c. ed a tutte quelle successive, nella procedura esecutiva immobiliare N. 54/2022 R.G.E.

**AVVISA**

che il giorno **4 marzo 2025 alle ore 9:00**, avanti a sé, sul portale <https://www.spazioaste.it>, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona**, ai sensi dell'art. 570 s.s. c. p. c. ed art. 24 D.M. 32/2015, al miglior offerente, dei seguenti beni immobili siti in Chieti (CH), meglio descritti nella relazione di stima resa dal CTU Dott. Arch. Geom. Mario Assunto Mancini il 23/11/2022, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, e successiva integrazione del 15/09/2023 trasmessa a mezzo pec alla Cancelleria del Tribunale:

**LOTTO 3**

Intera proprietà di unità immobiliare urbana ubicata in Chieti, Viale Dell'Unità d'Italia n. 560, composta da:

- capannone posto a piano terra, con struttura portante in parte in muratura ed in parte in metallo, con copertura e tamponature in pannelli sandwich di metallo, attualmente costituito da tre ampi locali destinati ad autofficina per allestimento di veicoli industriali, di cui il primo comunica con piccolo ufficio, adiacente wc ed un ulteriore piccolo ufficio con accesso autonomo dall'esterno, mentre il terzo, realizzato abusivamente, deve essere demolito, con superficie utile complessiva di mq 297,95, superficie lorda di mq 322, superficie corte esclusiva di mq 518. Il capannone risulta accessibile dal cancello carrabile ubicato sulla particella n. 4249, destinata a piazzale;
- terreno della superficie complessiva di mq 1.650, destinato a piazzale, ad uso non esclusivo.

Il capannone è distinto nel N.C.E.U. del Comune di Chieti al foglio 13, particella 4117, categoria catastale C/3, classe 1, mq 302, rendita catastale 982,61, mentre il terreno destinato a piazzale è distinto al N.C.T. del Comune di Chieti al foglio 13, particella 4249.

Stato di occupazione degli immobili (alla data dei sopralluoghi dell'esperto): occupati dal proprietario, ad eccezione di una porzione del piazzale, di cui alla particella 4249, concessa in comodato d'uso a terzi con contratto di comodato decennale (decorrenza 05/03/2021 e termine 05/03/2031), registrato presso l'Ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Chieti il 19/03/2021 al n. 241 serie 3, opponibile alla procedura in quanto anteriore al pignoramento.

**Prezzo base d'asta: euro 105.066,20**  
(centocinquemilasessantasei/20)



**Valore di stima relazione peritale: euro 275.951,00**  
(duecentosettantacinquemilanovecentocinquantuno/00)

**Offerta minima ammissibile (prezzo base d'asta – ¼): euro 78.799,65**  
(settantottomilasettecentonovantanove/65)

**Rilancio minimo in caso di gara: euro 2.500,00**  
(duemilacinquecento/00)

La vendita sarà soggetta ad Iva se dovuta.

Gli immobili compresi nel lotto n. 3 sono quelli descritti nella C.T.U. dell'Arch. Mario Assunto Mancini, il cui contenuto è da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente avviso ed al quale si fa espresso rinvio anche per ciò che attiene all'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili.

Quanto alla regolarità edilizia ed urbanistica del fabbricato, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti svolti dall'esperto CTU Arch. Mario Assunto Mancini nella Perizia di stima, in particolare nei paragrafi "5. regolarità edilizia, urbanistica e agibilità", "6. Ex art. 173 bis, D.l. 83/15 e L. 132/15" e "7. Conformità urbanistica L. 47/85 (sanatoria edilizia)".

L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui all'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, potrà presentare domanda di concessione in sanatoria nei termini di legge e potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e di cui all'art. 40, sesto comma, della Legge n. 47/85.

A causa della presenza di difformità edilizie, l'unità immobiliare urbana di cui al presente lotto non dispone del Certificato di Agibilità. Gli oneri connessi al conseguimento della regolarità edilizia e del Certificato di Agibilità sono stimati dal predetto CTU in complessivi euro 20.516,00, meglio precisati nella relazione di stima.

Si precisa, inoltre, che l'immobile di cui al presente lotto non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica ex art. 6 D.Lgs. 311/2006. Le spese per dotare l'immobile dell'attestato di Prestazione Energetica (APE) sono a carico dell'aggiudicatario.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'esperto CTU consultabile sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.chieti.giustizia.it](http://www.tribunale.chieti.giustizia.it) e <https://pvp.giustizia.it>.

### **CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA**

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, annessi e connessi, accessioni, 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 di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né a pretese di eventuali conduttori.

L'aggiudicatario, qualora gli immobili si trovino nelle condizioni di cui all'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, potrà presentare, a sue esclusive cura e spese, domanda di concessione in sanatoria nei termini di legge e potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e di cui all'art. 40, sesto comma, della Legge n. 47/85,



purché presenti domanda di concessione o domanda in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e le imposte dovute per il trasferimento degli immobili (anche IVA se dovuta) e quelle necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle ipoteche e di ogni altro vincolo pregiudizievole.

Sono a cura e carico dell'aggiudicatario 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 certificazione.

È a carico dell'aggiudicatario la parte del compenso spettante al Professionista Delegato alla vendita, come liquidato dal Giudice della Esecuzione ai sensi del D.M. n. 227 del 15.10.2015.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario potrà, previa idonea dichiarazione, ai sensi dell'art. 41 TUB, avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo stipulato dal debitore esecutato, accollandosi così in conto prezzo di aggiudicazione il residuo capitale del mutuo fondiario relativo all'immobile aggiudicato.

Ove l'aggiudicatario intenda ricorrere a mutuo bancario per il versamento del saldo prezzo, dovrà presentare entro il termine massimo di 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva apposita istanza. Il giudice provvederà a fissare il giorno nel quale gli interessati dovranno recarsi presso gli uffici del Tribunale per le operazioni contestuali: del versamento del prezzo, di sottoscrizione da parte del Giudice del decreto di trasferimento e di stipula in forma definitiva davanti allo stesso notaio del contratto di mutuo, con concessione di garanzia ipotecaria di primo grado.

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

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, **esclusivamente in via telematica all'interno del portale: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso, e inviandole all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

Si consiglia di versare almeno cinque giorni precedenti alla gara, a mezzo bonifico bancario, con le modalità infra indicate (si veda il paragrafo "Sintesi delle modalità di partecipazione"), la somma dovuta a titolo di cauzione.

#### **TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE**

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro le **ore 12:00** del giorno precedente la vendita, **esclusivamente in via telematica all'interno del portale: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso, e inviandole all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

Si consiglia di versare almeno cinque giorni precedenti alla gara, a mezzo bonifico bancario, con le modalità infra indicate (si veda il paragrafo "Sintesi delle modalità di partecipazione"), la somma dovuta a titolo di cauzione.



## SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE CON PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN MODALITÀ TELEMATICA

### **1) COME PARTECIPARE**

Dovranno essere scrupolosamente seguite le indicazioni contenute nel Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) circa il deposito delle domande di partecipazione / offerta di acquisto. Sul sito del Ministero della Giustizia è reperibile il manuale utente al seguente link: <https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.page?contentId=ACC567>. La domanda va presentata in bollo di € 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia [https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pst\\_2\\_14.wp](https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp) e allegando l'apposita ricevuta.

### **Alla domanda andrà allegato nella busta telematica:**

- a) copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura;
- b) ricevuta pagamento telematico della marca da bollo pari ad euro 16,00;
- c) se l'offerta viene presentata per le persone fisiche: copia fotostatica di documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale se coniugato; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno allegati anche la fotocopia del documento di identità e il codice fiscale del coniuge;
- d) se l'offerta viene presentata per le persone giuridiche: copia del documento d'identità del legale rappresentante e del suo codice fiscale, copia del certificato CCIAA, o copia della visura camerale, aggiornate (a non più di 10 giorni), da cui risulti la costituzione della stessa ed i poteri del legale rappresentante. La dichiarazione di offerta dovrà contenere la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita Iva, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese e le generalità del legale rappresentante;
- e) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- f) se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;
- g) è ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura ex art. 571 e 579 ultimo comma c.p.c.;
- h) dichiarazione firmata dall'offerente:
  - 1) di aver preso visione della perizia;
  - 2) di voler usufruire dei benefici della prima casa in fase di registrazione, ove richiesti;
  - 3) indicare se si è coniugati e il regime patrimoniale;
- i) il presentatore dovrà allegare sempre: copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale;
- j) la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nella scheda del bene.

### **PRECISAZIONI**



Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, come sopra specificato, **personalmente** o a **mezzo di procuratore legale munito di procura speciale**, anche a norma dell'art 579 c.p.c.. L'offerente è quindi colui che formula l'offerta, mentre il presentatore è colui che compila, sottoscrive ed invia l'offerta.

Pertanto:

- a) l'offerente che intenda partecipare personalmente (**quindi nel caso in cui offerente e presentatore coincidono**), dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite pec ordinaria (dovrà, quindi, munirsi di indirizzo pec e di firma digitale);
- b) se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (**quindi offerente e presentatore non coincidono**), il presentatore ai sensi dell'art 571 c.p.c. potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine ex art 12 comma 4° del D.M. N.32/15;
- c) nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente:
  - se uno degli offerenti provvede a firmare ed inviare telematicamente l'offerta, gli altri offerenti dovranno rilasciare procura speciale (redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine ex art 12 comma 4° del D.M. N.32/15) all'offerente presentatore ai sensi dell'art. 12 comma 5° del D.M. N.32/15;
  - se nessuno degli offerenti è in grado di firmare e trasmettere l'offerta, allora tutti gli offerenti dovranno rilasciare procura speciale (redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine ex art 12 comma 4° del D.M. N.32/15) ad un procuratore legale (avvocato) sempre ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

## **2) VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, dovrà comprovare l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, di **importo pari al 10% del prezzo offerto**.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario, sul conto corrente intestato alla procedura "Tribunale di Chieti – Proc. Es. Imm. n. 54/2022", Iban IT 97 Q 08747 15500 000000049754, aperto presso Banca di Credito Cooperativo di Pratola Peligna, filiale di Chieti, specificando nella causale del bonifico: "**Dott. Francesco Cancelli – asta del 04/03/2025 – versamento cauzione**". Tale adempimento deve intervenire in un tempo utile tale da consentire, al momento dell'apertura delle buste contenenti le offerte, il controllo dell'avvenuto accredito sul conto corrente della procedura delle somme a titolo di cauzione.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico, al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico.

## **3) OFFERTE**

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, 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, se manca la procura notarile, nei casi in cui è prevista,



se il delegato è impossibilitato al riconoscimento dell'identità dell'offerente per mancata allegazione dei documenti.

#### **4) GARA**

La gara telematica sarà tenuta attraverso il portale <https://www.spazioaste.it> secondo quanto previsto nello stesso ed al quale l'offerente in via telematica dovrà collegarsi per la partecipazione.

#### **ESAME DELLE OFFERTE E GARA**

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura delle buste, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale <https://www.spazioaste.it> e risultare connessi secondo quanto previsto nello stesso.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno nel **giorno 4 marzo 2025 alle ore 9:00**.

Il Professionista delegato esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza dell'offerta.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà aggiudicato all'unico offerente.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base, in misura non superiore ad un quarto, l'immobile verrà aggiudicato all'unico offerente salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. (ex art 572 c.p.c.).

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica ASINCRONA tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

La gara avrà inizio il giorno fissato per l'apertura delle buste e terminerà, dopo 3 (tre) giorni, all'ora che verrà tempestivamente comunicata dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

Le comunicazioni avverranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e SMS.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 (cinque) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza verrà prolungata, automaticamente, di 5 (cinque) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.

Entro 3 giorni lavorativi dall'aggiudicazione del bene il Delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

#### **Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario**

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 intestato alla procedura (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) **maggiorato del 15% del prezzo di aggiudicazione a titolo di fondo spese di registrazione**.

Il mancato versamento del saldo prezzo e del fondo spese 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, salvo il diritto al maggior danno.

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

\*\*\*

Tutti coloro che intendono ottenere informazioni sull'immobile in vendita, compreso l'esame della relazione di perizia, dell'integrazione, e dell'allegata documentazione, possono prenderne visione sui siti internet <https://pvp.giustizia.it>, [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.tribunale.chieti.giustizia.it](http://www.tribunale.chieti.giustizia.it), nonché assumendo informazioni presso il Professionista Delegato, nominato anche Custode, Dott. Francesco Cancelli, con studio in Chieti alla Via Sinibaldo Baroncini n. 32, tel. 0871.63723, email [studio@studiofrancescocancelli.it](mailto:studio@studiofrancescocancelli.it), pec [francesco.cancelli@pec.commercialisti.it](mailto:francesco.cancelli@pec.commercialisti.it).

Tutti coloro che intendono visionare i beni immobili posti in vendita nel presente avviso, dovranno formulare la richiesta esclusivamente mediante il PVP sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> usando l'apposito tasto "Prenotazione visita immobile".

Chieti, 10 dicembre 2024

Il Professionista Delegato  
Dott. Francesco Cancelli