



TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Professionista Avv. Martina Primiterra, con studio in Chieti alla Via S. e B. Spaventa n. 16 - PEC: avv.martinaprimiterra@pec.ordineavvocatichieti.it, delegato al compimento delle operazioni di vendita con ordinanza di delega del 16.05.2025 dal G.E. del Tribunale di Chieti, nella procedura esecutiva immobiliare N. 5/2025 R.G.E.

AVVISA

CHE IL GIORNO 22 GIUGNO 2026 ALLE ORE 17:00, SI PROCEDERÀ ALLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA (in quarto esperimento, a prezzo base d'asta ribassato del 10% rispetto al precedente) ai sensi dell'art. 570 s.s. c. p. c. e art. 24 D.M. 32/2015, del seguente bene immobile

LOTTO 1

Ubicazione: Comune di Bucchianico (CH), Contrada Santa Maria Maggiore n. 26.

Dati catastali: Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Bucchianico (CH) al Foglio 34, particella 315, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 11 vani, Rendita € 738,53.

Descrizione e consistenza appartamento: Quota pari all'intero di un immobile ad uso residenziale sito in area agricola costituito da due piani fuori terra. La disposizione interna del P. Terra è composta da vano scala, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, una camera, una cantina e con altezze interne variabili; totale superficie netta calpestabile del piano terra MQ. 89.81. Il P. Primo invece è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, n.3 camere da letto, n.2 bagni, una terrazza di circa mq. 41.38 ed un balcone di circa mq. 4.18 con H. pari a ml. 2.79; totale superficie residenziale netta calpestabile piano primo MQ. 92.79. Lo stato di fatto risulta corrispondente a quanto accatastato.

Riscaldamento autonomo ma non funzionante e presenza di caminetti. L'impianto elettrico non è a norma.

Coerenze fabbricato: terreno circostante di proprietà della stessa ditta, p.lla 432 stessa ditta, strada comunale in terra battuta, p.lla 3503, p.lla 592, salvo altri.

Regolarità edilizia: dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bucchianico si è constatato sia il rilascio di Concessione in sanatoria n. 217/1991, e sia il mancato rilascio del Certificato di Agibilità nonostante la richiesta sia agli atti. Per ottenere un uso indipendente dell'immobile, dovranno essere chiuse n. 2 porte ed aprirne una nuova e pertanto di dovrà procedere all'aggiornamento catastale.

Stato di occupazione dell'immobile: il bene immobile costituente un unico lotto risulta occupato dagli esecutati.

PREZZO BASE D'ASTA: € 55.743,00

(Prezzo di stima relazione peritale € 110.110,00)

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: € 41.807,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.500,00



Per una più accurata e dettagliata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'esperto consultabile sui siti internet www.astalegale.net - 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;
- sono a **carico dell'aggiudicatario** tutte le spese e le imposte dovute per il trasferimento degli immobili (anche IVA se dovuta) mentre quelle necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle ipoteche e di ogni altro vincolo pregiudizievole (cancellazioni che saranno espletate dal professionista delegato) sono a carico della procedura;
- sono poste a carico dell'**aggiudicatario o dell'assegnatario** la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente (art. 2, comma 7 del D.M. 227/2015), specificando, al riguardo, che laddove sussistano più di n.2 formalità pregiudizievoli da cancellare, il compenso del delegato a carico dell'aggiudicatario sarà oggetto di maggiorazione secondo le percentuali di cui all'Ordinanza di Delega del Giudice dell'Esecuzione consultabile sui siti internet (www.astalegale.net - www.tribunale.chieti.giustizia.it e <https://pvp.giustizia.it>);
- sono a **carico dell'aggiudicatario** gli oneri di dotare l'immobile acquistato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. ai sensi dell'art. 6 del D.L. n. 63/2013), ove l'immobile ne sia sprovvisto;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia (Legge 47/1985), l'aggiudicatario, dovrà presentare a proprie esclusive spese eventuale domanda di concessione in sanatoria nei termini di legge (120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento) e, inoltre, potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5° del T.U. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 2° della L.47/85;
- ai sensi dell'art. 508 c.p.c. l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del professionista delegato, può concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. In tal caso nel provvedimento di vendita o di assegnazione sarà menzionata l'assunzione del debito;
- 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;

- si avverte, altresì, che ogni creditore, nel termine di 10 giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare ex art. 588 c.p.c., per sé o a favore di un terzo, istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo;
- 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.**

Si **consiglia** di versare almeno cinque giorni precedenti alla gara a mezzo bonifico bancario la somma per la cauzione con le modalità infra indicate (si veda il paragrafo SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE).

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/pagopa.wp> e allegando l'apposita ricevuta, in formato pdf e xml.

Alla domanda andrà allegato nella busta telematica:

- a) copia della contabile di versamento della cauzione (non inferiore al 10% del prezzo offerto) versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura;
- b) pagamento **telematico** della marca da bollo pari ad €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, 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, copia del certificato CCIAA, o copia della visura camerale, aggiornate (a non più di 10 giorni), dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri 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 (Avvocato) munito di procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale;
- 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
 - (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.

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. 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, 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. 571c.p.c.



2) VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

- a) 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.
- b) Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario, sul conto corrente, intestato al *Tribunale di Chieti - P.E.I. n. 5/2025* - IBAN: IT3300874715500000000052799 aperto presso la Banca di Credito Cooperativo di Pratola Peligna -Filiale di Chieti- specificando nella causale del bonifico: "**Avv. Martina Primiterra - asta del 22/06/2026 ore 17:00 - versamento cauzione**".
- c) La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
- d) 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 per il deposito; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base; se l'offerente non presta cauzione - con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita - in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto; se l'importo della cauzione, per qualsiasi causa, non risulti accreditato sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle buste.

Inoltre, l'offerta non è efficace se manca la procura notarile nei casi in cui essa è obbligatoria, nonché nel caso in cui il delegato sia impossibilitato all'identificazione dell'offerente per mancata allegazione dei documenti.

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 con l'esame delle offerte avverrà il giorno **22/06/2026 alle ore 17:00**.

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, l'immobile verrà aggiudicato 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 durata della gara è fissata in giorni 3 (tre) con inizio il giorno 22/06/2026 alle ore 17:00 e conclusione il giorno 25/06/2026 alle ore 17:00.



Eventuali modifiche del termine di durata saranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al momento 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

- a) In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.
- b) 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 professionista delegato (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) **più il 15% del prezzo di aggiudicazione a titolo di fondo spese di registrazione**.
- c) nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo n. 231 del 21 novembre 2007 (**dichiarazione antiriciclaggio**).
- d) 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.
- e) 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.
- f) 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.
- g) Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 4° comma, delle Disposizioni di



Attuazione del Codice Civile.

La pubblicità viene data con le forme previste dall'art. 490 c.p.c., con la pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul **Portale Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia, ai sensi dell'art. 161 *quater* disp. att. c.p.c. e dell'art. 18 *bis* del D.P.R. 30.05.2002 n. 115 (come modificato dal D.L. 83/2015, convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015 n. 132), con la pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della relazione di stima sul sito internet delle vendite giudiziarie del Tribunale di Chieti www.tribunalechieti.it e su www.astalegale.net, nonché su "social media marketing" attraverso la pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita sui social networks a cura di Astalegale.net almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Si applicano le norme del codice di procedura civile e si specifica che tutte le attività di vendita che a norma degli articoli 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute dal cancelliere o dal G.E. saranno effettuate dal suddetto professionista delegato.

Il contemperamento delle esigenze di vendita e quelle di protezione dei dati personali viene esplicito secondo l'indicazione del Garante per la protezione dei dati personali – Provvedimento del 07/02/08 in G.U. n. 47 del 25 febbraio 2008.

Gli interessati potranno avere maggiori chiarimenti sull'immobile e sulle modalità dettagliate relative alla partecipazione alla vendita consultando l'avviso di vendita analitico e la perizia sul menzionato sito internet delle vendite giudiziarie del Tribunale di Chieti www.tribunalechieti.it, su www.astalegale.net e sul PVP, nonché chiedendo delucidazioni al professionista delegato, presso il suo studio in Chieti alla Via S. e B. Spaventa n.16, previo appuntamento telefonico (Mob. 338.8549208 - Tel. 0871.41440 - e-mail: avv.martinaprimiterra@virgilio.it).

Per eventuali visite dell'immobile dovrà formularsi richiesta mediante PVP sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> usando l'apposito tasto "prenotazione visita immobile".

Chieti, 27 marzo 2026

Il Professionista Delegato
avv. Martina Primiterra