

TRIBUNALE DI CHIETI
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 23/2024 R.G.
GIUDICE DELEGATO: DOTT. MARCELLO COZZOLINO
LIQUIDATORE: AVV. GIAMPIERO SECCIA

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA DI BENE
IMMOBILE**

La procedura di liquidazione controllata n. 23/2024, in persona del Liquidatore Avv. Giampiero Seccia, con studio in Ortona (CH), P.zza Risorgimento n. 1, rende noto che si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona, ai sensi degli artt. 213 e 272 CCII, nonché dell'art. 24 D.M. 32/2015 e dell'art. 570 ss. c.p.c., del seguente bene immobile.

SI AVVISA

**CHE IL GIORNO 20 LUGLIO ALLE ORE 16:00 SI PROCEDERÀ ALLA VENDITA SENZA INCANTO CON
MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA ai sensi degli artt. 213-272 CCII del seguente immobile**

LOTTO UNICO

Unità immobiliare a destinazione residenziale, con annesso locale cantina, sita in Chieti (CH), Via Martiri Lancianesi n. 61, piano primo, con cantina al piano seminterrato, facente parte di fabbricato residenziale di tre piani fuori terra oltre seminterrato.

L'appartamento ha superficie lorda di circa mq. 82, oltre balconi per circa mq. 3, ed è composto da: ingresso, soggiorno, due camere da letto, cucina abitabile, bagno, oltre cantina al piano seminterrato di circa mq. 8.

Dati catastali e diritto in vendita

Catasto Fabbricati – Comune di Chieti

Foglio: 48

Particella: 4183

Subalterno: 3

Categoria: A/3 – Abitazione di tipo economico

Classe: 3

Consistenza: 5 vani

Superficie catastale totale: mq. 87 (di cui mq. 86 escluse aree scoperte)

Rendita catastale: Euro 503,55.

Diritto reale in vendita: proprietà per la quota di 1000/3000 (1/3) in capo a Perrotti Debora
Stato di conservazione interno: discreto, con finiture medie, infissi esterni in PVC a taglio termico di recente sostituzione, impianti tradizionali.

Stato di occupazione: l'immobile risulta **occupato dalla proprietà**.

Quota in vendita: 1/3 (1000/3000);

PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE INTERO IMMOBILE Euro 69.600,00 (valore medio € 800/mq sulla superficie catastale di mq. 87).

Valore della quota 1/3: 69.600,00 × 1/3 = Euro 23.200,00

PREZZO BASE D'ASTA (prima vendita): Euro 23.200,00

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE € 15.000,00

al di sotto del quale la vendita non potrà essere disposta.

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 500,00

Regime fiscale: vendita da privato, non soggetta ad IVA, con imposta di registro, ipotecaria e catastale 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 consultabile sui siti internet www.tribunale.chieti.giustizia.it e <https://pvp.giustizia.it>

Provenienza, formalità e regolarità urbanistica

Provenienza per successione ex lege di D'Astolfo Giulia, come da denuncia di successione registrata e trascritta.

Dalle visure ipotecarie emergono

1) ISCRIZIONE del 01/09/2010- Registro Particolare 3373 Registro Generale 16659

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 695 del 16/07/2010

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 30.573,08 Totale € 50.000,00

A favore Banca dell'Adriatico S.P.A. Con sede in Pesaro Cod.Fisc. 02249950417

Contro D'Astolfo Giulia nata a Chieti (CH) il 30.07.1930 Cod. Fisc. DSTGLI30L70C632X

2) TRASCRIZIONE del 23/06/2025- Registro Particolare 9224 Registro Generale 11710

Pubblico Ufficiale CHIETI Repertorio 257358/88888 del 23/06/2025

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE

3) TRASCRIZIONE del 16/07/2025- Registro Particolare 10774 Registro Generale 13654

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CHIETI Repertorio 76 del 23/09/2024

ATTOGIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

Regolarità urbanistica ed edilizia

Fabbricato anteriore al 1967, ricadente in zona B di P.R.G., destinazione residenziale.

Sono presenti difformità interne rispetto alla planimetria catastale (eliminazione di tramezzi, ampliamento cucina) che richiedono SCIA in sanatoria, variazione catastale e aggiornamento agibilità, con costi stimati in circa Euro 2.100,00 complessivi (oneri e compensi tecnici).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con ogni eventuale onere di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'aggiudicatario, tenuto conto del ribasso già considerato in perizia.

Condizioni generali 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), comprese quelle necessarie per la cancellazione delle formalità e/o riduzione dell'ipoteca giudiziale.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per l'eventuale rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), ove l'immobile ne sia sprovvisto.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso, si applicano le vigenti norme di legge in materia di liquidazione controllata e di vendite forzate.

Chiunque, eccetto i soggetti ai quali la legge lo vieta, può partecipare alla vendita.

Modalità di presentazione dell'offerta (telematica)

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro le ore 16:00 del giorno precedente la vendita (cioè entro il 19.7.2026 ore 16:00), esclusivamente in via telematica all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, seguendo le indicazioni ivi contenute e inviandole all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Si consiglia di versare la cauzione almeno cinque giorni prima della gara, mediante bonifico bancario, come infra indicato.

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 la relativa ricevuta in formato pdf e xml.

Sul sito del Ministero della Giustizia è reperibile il manuale utente per la partecipazione alle vendite telematiche.

Documenti da allegare alla “busta telematica”

Alla domanda di partecipazione telematica dovranno essere allegati, a pena di inefficacia dell'offerta:

- a) copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura;
- b) pagamento telematico della marca da bollo pari ad € 16,00;
- c) per persone fisiche: copia di documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale; se coniugati in regime di comunione legale, anche documento e codice fiscale del coniuge;
- d) per persone giuridiche: documento del legale rappresentante, certificato CCIAA o visura camerale aggiornata (non oltre 10 giorni), da cui risultino costituzione e poteri;
- e) se l'offerta è presentata per conto di minore: autorizzazione del Giudice Tutelare;
- f) per soggetto extracomunitario: permesso di soggiorno in corso di validità;
- g) se l'offerta è presentata tramite procuratore legale (Avvocato): procura speciale notarile o scrittura privata autenticata, allegata anche in copia per immagine;
- h) dichiarazione firmata dall'offerente: di aver preso visione della perizia; di voler (eventualmente) usufruire dei benefici “prima casa”; indicazione dello stato civile e del regime patrimoniale; copia del documento di riconoscimento e del codice fiscale del presentatore, se diverso dall'offerente.

Offerte, cauzione e riconoscimento delle parti

1) Partecipazione personale o tramite presentatore

Si applicano, in quanto compatibili, le regole di cui all'art. 571 c.p.c. e al D.M. 32/2015: l'offerente che intenda partecipare personalmente dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta e inviare la busta tramite PEC; se si avvale di presentatore, quest'ultimo, ove non coincidente con l'offerente, dovrà essere procuratore legale munito di procura speciale.

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 054425 intestato al Tribunale di Chieti procedura di liquidazione controllata n. 23/2024 Perrotti Debora (iban IT67Z0874777780000000054425), con la seguente causale:

“Liquidazione controllata n. 23/2024 – Perrotti Debora – versamento cauzione – data asta 20 luglio 2026”

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

Inefficacia dell'offerta

L'offerta non è efficace se: perviene oltre il termine stabilito; è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito per l'esperimento; l'offerente non presta cauzione nelle modalità e nella misura previste; l'importo della cauzione non risulta accreditato sul conto della procedura al momento dell'apertura delle buste; nei casi in cui è richiesta procura notarile, questa manchi; il liquidatore è impossibilitato al riconoscimento dell'identità dell'offerente per mancata allegazione dei documenti.

Esame delle offerte e gara telematica asincrona

Nel giorno e nell'orario previsti per l'apertura delle buste, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale indicato dalla procedura (es. <https://www.astalegale.net>) e risultare connessi secondo le istruzioni che verranno comunicate.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno nel giorno 20 luglio 2026 alle ore 16:00.

In caso di: unica offerta pari o superiore al prezzo base: aggiudicazione all'unico offerente; unica offerta inferiore al prezzo base ma non oltre un quarto: aggiudicazione salvo diversa valutazione sulla convenienza e salvo istanze di assegnazione (se ammesse); pluralità di offerte valide: si procederà con gara telematica asincrona tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta.

La gara avrà inizio nel giorno fissato per l'apertura delle buste e terminerà, dopo **3 giorni**, all'ora che verrà comunicata dal Liquidatore a tutti gli offerenti, a mezzo PEC e/o SMS.

Le offerte formulate negli ultimi 5 minuti prima della scadenza prorogano automaticamente la gara di ulteriori 5 minuti, fino al mancato rilancio.

Saldo prezzo e spese

In caso di aggiudicazione, la somma versata a titolo di cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà, entro 90 giorni dall'aggiudicazione, versare in unica soluzione il saldo prezzo sul conto corrente indicato dal Liquidatore, oltre: imposte di registro, ipotecaria e catastale; ogni altro onere di legge connesso al trasferimento; eventuale fondo spese, se previsto nel programma di liquidazione.

Nel medesimo termine, l'aggiudicatario dovrà rendere al Liquidatore la dichiarazione antiriciclaggio ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007.

Il mancato versamento del saldo prezzo e delle spese nei modi e nei termini indicati comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, con perdita della cauzione, salvo il maggior danno.

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice Delegato. Da tale data decorreranno in capo all'aggiudicatario vantaggi ed oneri inerenti il bene, comprese le spese condominiali.

Visione dei documenti e dell'immobile

Tutti coloro che intendono ottenere informazioni sull'immobile in vendita, compreso l'esame della relazione di perizia e dell'allegata documentazione, possono prenderne visione sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>) e sugli ulteriori siti eventualmente indicati nel programma di liquidazione o nell'ordinanza del Giudice Delegato.

Chi intenda visionare il bene dovrà formulare apposita richiesta di visita esclusivamente mediante il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando la funzione “Prenotazione visita immobile”.

Pubblicità

La pubblicità della vendita sarà effettuata ai sensi dell’art. 490 c.p.c., secondo le modalità stabilite dal Giudice Delegato e dal programma di liquidazione, mediante: pubblicazione dell’avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;

ulteriori pubblicazioni su siti specializzati e/o sui canali indicati nel programma di liquidazione;

eventuale “social media marketing” mediante estratto dell’avviso sui social networks, se previsto.

Ortona/Chieti, li 16.06.2026

Il Liquidatore
Avv. Giampiero Seccia