



## **TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI**

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Il Professionista Avv. Silvio Di Domizio con studio in Chieti al viale Abruzzo n. 35, delegato al compimento delle operazioni di vendita con ordinanza di delega del 14-17.11.2025 dal G.E. del Tribunale di Chieti, nella procedura esecutiva immobiliare n. 99/2024 R.G.E.

#### **AVVISA**

**CHE IL GIORNO 29 SETTEMBRE 2026 ALLE ORE 10.30 SI PROCEDERÀ ALLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA** ai sensi degli artt. 570 e s.s. c.p.c. e art. 24 D.M. n. 32/2015, dei seguenti beni immobili, meglio descritti nella relazione di stima dell'esperto, Arch. Gianluca Marinucci, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari:

#### **LOTTO UNICO**

Piena proprietà di fabbricato unifamiliare e area pertinenziale siti in Miglianico (CH) alla C.da Piane San Pantaleone n. 46 e precisamente:

- Fabbricato unifamiliare in aggregato con corte di pertinenza esclusiva, in zona periferica, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Miglianico (F196) al Foglio 8, Particella 4385, Sub. 2, Rendita €295,41, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 6.5 vani, Piano T-1, Superficie Tot.143 mq, Tot. escluse aree scoperte 139 mq;
- Corte esclusiva distinta in Catasto Terreni del Comune di Miglianico (F196) al Foglio 8, Particella 266, Redditi: dominicale € 0,00/agrario € 0,00, Particella con qualità: REA FAB DM (area fabbricata di pertinenza), Superficie 140 mq

**Stato di occupazione dell'immobile: OCCUPATO**

<b>PREZZO BASE D'ASTA</b>	<b>€ 34.031,25</b>
(PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE € 60.500,00)	
<b>OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE</b>	<b>€ 25.523,44</b>
(PREZZO BASE D'ASTA -1/4)	
<b>RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA</b>	<b>€ 1.500,00</b>

Per una più accurata descrizione degli immobili e del loro stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia a firma dell'Arch. Gianluca Marinucci, depositata nella procedura esecutiva dall'esperto, 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>, anche per ciò che attiene, in particolare, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto Arch. Gianluca Marinucci (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui alla Legge n. 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni).

Sul punto, si segnala che l'esperto, Arch. Gianluca Marinucci, ha rilevato difformità catastali ed urbanistiche meglio descritte in perizia.



## CONDIZIONI E MODALITÀ DELLA VENDITA

- Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), 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, né a pretese di eventuali conduttori, né potrà essere revocata per alcun motivo, trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- sono a **carico dell'aggiudicatario** tutte le spese e le imposte dovute per il trasferimento degli immobili (anche I.V.A. se dovuta), mentre quelle necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle ipoteche e di ogni altro vincolo pregiudizievole sono a carico della procedura;
- sono a **carico dell'aggiudicatario** gli oneri per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. ai sensi dell'art. 6 del D.L. n. 63/2013), ove l'immobile sia sprovvisto di tale certificazione;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere ove consentito alla disciplina dell'art. 40 L. n. 47/1985 come integrata e modificata dall'art. 46 D.P.R. 06/06/2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o domanda in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario potrà previa idonea dichiarazione ai sensi dell'art. 41 T.U.B. 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;
- l'aggiudicatario o l'assegnatario, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 508 c.p.c., potranno, nel caso di vendita o di assegnazione di un bene gravato da pegno o da ipoteca e previa autorizzazione del G.E., concordare con il creditore pignoratorio o ipotecario l'assunzione del



- debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore;
- ai sensi dell’art. 569, comma III, c.p.c., il versamento del prezzo di aggiudicazione potrà aver luogo, qualora ricorrano giustificati motivi, anche ratealmente e dentro un termine non superiore ai dodici mesi. In quest’ultimo caso, il Professionista Delegato, ai sensi dell’art. 574 c.p.c., può autorizzare l’aggiudicatario, che ne faccia richiesta, ad immettersi nel possesso dell’immobile venduto, a condizione che sia prestata una fideiussione, autonoma, irrevocabile ed a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione per un importo pari ad almeno il trenta per cento del prezzo di vendita. La fideiussione è rilasciata a favore della procedura esecutiva a garanzia del rilascio dell’immobile entro trenta giorni dall’adozione del provvedimento di cui all’art. 587, primo comma, secondo periodo, c.p.c., nonché del risarcimento dei danni eventualmente arrecati all’immobile; la fideiussione è escussa dal Custode o dal Professionista Delegato su autorizzazione del Giudice;
  - l’aggiudicatario o l’assegnatario potranno avvalersi, ai fini del saldo prezzo, di contratti di finanziamento di cui all’art. 585 c.p.c., con tutte le conseguenze ivi previste;
  - 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 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 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 ed 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 C.C.I.A.A., 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 (non appartenente all'Unione Europea o ai Paesi SEE) dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità, oppure fotocopia del passaporto in corso di validità nella sua interezza ovvero l'indicazione dell'accordo internazionale bilaterale per il rispetto della c.d. condizione di reciprocità. L'offerente straniero dovrà conoscere e comprendere la lingua italiana oppure, in caso contrario, intervenire all'asta con un traduttore legale;
- 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, ex artt. 571 e 579 ultimo comma c.p.c.;
- h) dichiarazione firmata dall'offerente:
  - (1) di aver preso visione della perizia;
  - (2) di voler usufruire o meno 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;
- 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.32/2015;
- 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. 32/2015) all'offerente presentatore ai sensi dell'art. 12 comma 5° del D.M. n. 32/2015;
  - 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.32/2015) ad un procuratore legale (avvocato) sempre ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
  - ai sensi degli artt. 588 e ss. c.p.c., il creditore istante potrà presentare istanza di assegnazione, nel termine di 10 (dieci) giorni prima della data fissata per la vendita, al Professionista Delegato a mezzo PEC all'indirizzo *avvsilvioididomizio@pec.ordineavvocatichieti.it*.

## 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 alla procedura (IBAN IT30I0874715500000000053585) aperto presso la Banca di Credito Cooperativo di Pratola Peligna – Filiale di Chieti Scalo, specificando nella causale del bonifico: "**Nome e cognome del Professionista Delegato - data dell'asta – 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, nonché della marca da bollo di €16,00 da annullarsi nelle forme di legge.



### 3) **OFFERTE**

L'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine stabilito per il deposito dell'offerta;
- se l'offerta è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza;
- 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;
- se nei casi in cui è prevista procura notarile questa manchi;
- **se il Delegato è impossibilitato al riconoscimento dell'identità 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 e l'esame delle offerte avverranno nel giorno 29 settembre 2026 alle ore 10.30.

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 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'art. 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 ed 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 48 (quarantotto) ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari, nonché della marca da bollo di € 16,00 da annullarsi nelle forme di legge.

### **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 21 novembre 2007, n. 231 (**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, delle spese di vendita e dell'inoltro della dichiarazione antiriciclaggio.
- 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.
- h) Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.



Tutte le attività di vendita che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute dal cancelliere o dal G.E. saranno effettuate dal Professionista Delegato presso il suo studio, ovvero nel luogo da lui indicato, ed ogni altra informazione potrà essere acquisita presso di lui.

Tutti coloro che intendono ottenere informazioni sugli immobili in vendita, compreso l'esame della relazione di perizia e dell'allegata documentazione, possono prenderne visione sui siti internet <https://pvp.giustizia.it> [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) [www.tribunale.chieti.giustizia.it](http://www.tribunale.chieti.giustizia.it), e per estratto dell'avviso sui social networks, nonché assumendo informazioni presso il Professionista Delegato, nominato anche Custode, Avv. Silvio Di Domizio con studio in Chieti al viale Abruzzo n. 35, tel. 0871.560306 - 0871.552675, email [silvioidomizio@gmail.com](mailto:silvioidomizio@gmail.com), pec [avvsilvioidomizio@pec.ordineavvocatichieti.it](mailto:avvsilvioidomizio@pec.ordineavvocatichieti.it).

Chi, invece, vorrà visionare il bene, dovrà formulare la richiesta esclusivamente mediante il PVP sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> usando l'apposito tasto "Prenotazione visita immobile".

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet [www.astalegale.it](http://www.astalegale.it); [www.tribunale.chieti.giustizia.it](http://www.tribunale.chieti.giustizia.it);
- "social media marketing", attraverso la pubblicazione dell'estratto dell'avviso sui social networks.

Chieti, 17.06.2026

**Il Professionista Delegato**

Avv. Silvio Di Domizio