



TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Professionista Delegato Avv. Daniele Cozza con studio in Francavilla al Mare (CH) alla Piazza Sirena n. 8 (cell: 347.7658119, email: avvdanielecozza@gmail.com, pec: avvdanielecozza@pec.ordineavvocatichieti.it) delegato al compimento delle operazioni di vendita con ordinanza di delega del 21.11.2025 dal G.E. del Tribunale di Chieti, nella procedura esecutiva immobiliare N. 65/2024 R.G.E.

AVVISA

CHE IL GIORNO 05 OTTOBRE 2026 ALLE ORE 17,00 SI PROCEDERÀ ALLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA ai sensi dell'art. 570 s.s. c. p. c. e art. 24 D.M. 32/2015, dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

Dati catastali: N.C.E.U. al foglio 21, particella 4205, subalterno 19 Comune di ORTONA

Qualità immobile: A/2 Abitazioni di tipo civile

Consistenza: 110,65 mq lordi

Confini: il compendio pignorato è delimitato su tre lati dalle particelle nn. 4052, 202, 409, 203, 4266, 63, 210, 519, 4047 e 521 e dalla strada provinciale San Tommaso sul restante lato.

Titolo e quota: Proprietà 1000/1000

Occupazione: Occupato dal debitore

Regolarità urbanistica: Nell'immobile oggetto di pignoramento non sussistono opere abusive o meglio difformità tra la situazione reale e l'ultima assentita dal Comune di Ortona.

Descrizione: *L'unità immobiliare oggetto di stima è identificata catastalmente come "Abitazioni di tipo civile" ed è costituita da un'unità immobiliare situata all'interno di un fabbricato ad uso residenziale, che si sviluppa su complessivi quattro livelli: piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto.*

L'accesso avviene da una corte comune direttamente accessibile dalla strada pubblica. Il fabbricato è inserito all'interno di un supercondominio attualmente costituito in totale da cinque palazzine (denominate da "A" ad "E") e l'unità oggetto della presente relazione è situata nella Palazzina "B", composta in totale da sette unità immobiliari, oltre accessori, su totali quattro livelli (S1-T-1-2).

La struttura dei fabbricati è realizzata con telai in cemento armato, con fondazione costituita da una piastra in cemento armato dello spessore di 40 cm. I solai di interpiano sono in latero-cemento con travetti precompressi. Il solaio di copertura, invece, presenta struttura in legno lamellare. L'unità immobiliare oggetto della presente stima si sviluppa ai piani seminterrato, primo e secondo: al piano seminterrato è situato un locale ad uso ripostiglio di superficie pari a circa 13,50 mq; ai piani primo e secondo è situato l'appartamento vero e proprio.

Da un punto di vista planimetrico, all'appartamento si accede dal vano scala comune, dal quale ci si immette in un salone adibito a soggiorno-pranzo di circa 18,50 mq. Dal salone è possibile accedere, tramite un disimpegno, alla cucina di circa 14,00 mq; dal disimpegno si accede anche al bagno, di circa 6,00 mq. Nel salone è situata una scala interna che conduce al piano secondo. Progettualmente e catastalmente tutti i locali situati al piano secondo sono destinati a "deposito/sgombero" ma, come rilevato nel corso del



sopralluogo, in realtà utilizzati quali camere da letto, oltre ad un wc ed un ripostiglio, adeguatamente serviti da un disimpegno.

Al piano primo sono collocati, sul fronte est, un portico con annesso balcone, di superficie complessiva pari a circa 20,00 mq ed accessibile dal salone, e, sul fronte sud, un balcone, di superficie complessiva pari a circa 9,00 mq ed accessibile dalla cucina.

Al piano secondo sono collocati due balconi, dei quali quello collocato sul fronte est di superficie pari a circa 11,00 mq e quello collocato sul fronte sud di superficie pari a circa 9,00 mq. Le pareti esterne sono in parte rivestite, in parte intonacate e tinteggiate, così pure quelle interne, ad eccezione dei bagni e della cucina che sono rivestite con piastrelle di gres. I pavimenti per tutte le stanze del piano primo sono in gres, mentre al piano secondo è presente una pavimentazione in laminato; la scala interna è rivestita in pietra naturale. Le porte interne sono in legno tamburato; il portoncino d'ingresso è del tipo blindato. Gli infissi esterni (finestre e portefinestre) sono in legno-PVC con vetrocamera e tapparelle in PVC. Nel wc al piano secondo è presente un lucernario del tipo Velux con tapparella automatizzata. I balconi hanno il parapetto realizzato con struttura mista in laterizio ed acciaio. Al piano secondo la copertura è a vista con travi in legno lamellare e sovrastante tavolato in perlinato.

L'alloggio è dotato di tutti gli impianti, quali impianto elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento autonomo del tipo a pavimento, di raffrescamento con diffusori a soffitto su entrambi i livelli nascosti all'interno di controsoffittature, del gas per uso domestico e dell'impianto di scarico, tutti perfettamente funzionanti e collegati alle reti pubbliche.

Lo stato di conservazione generale dell'abitazione è da considerarsi più che buono, sia per l'epoca di realizzazione abbastanza recente, sia per la tipologia dei materiali e degli impianti esistenti, sopra descritti, tali da collocare l'unità immobiliare oggetto della presente relazione al di sopra della media di mercato.

Nella corte comune sono ricavati dei posti auto, dei quali uno riservato all'unità immobiliare oggetto della presente relazione. Detto posto auto non è identificato numericamente, né catastalmente, né assegnato singolarmente, ma si tratta di diritto all'uso perpetuo ad uso di n.1 posto, come risultante da atto di acquisto e secondo regolamento di condominio. La superficie rilevata risulta essere di circa 10,00 mq. Dalla sovrapposizione dello stato attuale con la planimetria catastale, risulta che la zona della corte comune destinata ai posti auto in parte insiste su altre particelle catastali del medesimo foglio di mappa 21, nella fattispecie sulla particella n. 4047 (di proprietà di terzi) e sulle particelle nn. 519-210-63 (di proprietà della ditta costruttrice iniziale).

al valore d'asta di Euro 122.000,00 (centoventiduemila/00)

offerta minima Euro 91.500,00 (novantunomilacinquecento/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 2.500,00 (duemila/00)

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.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 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. 63/2013), ove l'immobile sia sprovvisto della certificazione;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere ove consenti alla disciplina dell'art. 40 L.47/85 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;
- 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 .**

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.wpe> 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 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 conferma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite pec ordinaria, dovrà, quindi, munirsi di indirizzo pec e di firma digitale.
- b) sel'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.571c.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 alla procedura presso la BCC Pratola Peligna con IBAN **IT52 E087 4777 6900 0000 0052 639** specificando nella causale del bonifico: **“avv. Daniele Cozza – 05 ottobre 2026 – 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 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.ite> risultare connessi secondo quanto previsto nello stesso.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno nel giorno 05 Ottobre 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 gara avrà inizio il giorno fissato per l'apertura delle buste e terminerà, **dopo 3 giorni**, all'ora che verrà tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti.

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 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 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.

Tutti coloro che intendono ottenere informazioni sull'immobile 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 www.tribunale.chieti.giustizia.it, e per estratto dell'avviso sui social networks; 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 sul sito internet www.astalegale.it; www.tribunale.chieti.giustizia.it
- "social media marketing", attraverso la pubblicazione dell'estratto dell'avviso sui social networks;

Chieti, 28 Giugno 2026

Il Professionista Delegato

avv Daniele Cozza