



TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

ESECUZIONI IMMOBILIARI – G.E. DOTT. ATTILIO SIMONELLI

PROCEDURA ESECUTIVA 113/2019 R.G.E.

DELEGATO ALLE VENDITE DOT.SSA ALESSIA DI PROSPERO

TEL. 3392393519 MAIL aledipro16@gmail.com

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

II° ESPERIMENTO

La Dott.ssa Alessia Di Prospero, Professionista Delegato (referente della procedura) nominato dal Tribunale di Chieti con ordinanza in data 04.02.2026

AVVISA CHE

tramite il portale del gestore www.spazioaste.it – il giorno **09 Novembre 2026 ore 12.00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO 1

Piena proprietà di un appartamento ricompreso al quarto piano del fabbricato di maggior consistenza denominato "Condominio Desiderio" sito in Chieti alla Via Silvino Olivieri n° 195, censito in catasto urbano al **fg. 29 p.lla 257 sub 22** (categoria A/2 – classe 1 – consistenza vani 6 – superficie catastale totale mq 151- rendita euro 557,77), ricompreso nel centro storico cittadino.

Il condominio è composto da sette piani in elevazione, oltre al piano seminterrato, ed è stato realizzato alla fine degli anni Sessanta con struttura portante in cemento armato, copertura generale parte a tetto e parte lastrico/terrazzo, è dotato di vano scala ascensore ed usufruisce di un parcheggio antistante l'ingresso.

L'appartamento si presenta in discreto stato di conservazione, occupa l'ala posteriore destra del piano, ha una superficie lorda di mq. 149 circa, un'altezza netta interna di m. 2,90 circa ed è stato realizzato con materiali fissi e infissi di buona fattura e qualità, caratterizzanti unità abitative di tipo medio.

L'unità immobiliare è costituita da ampio ingresso-soggiorno, cucina abitabile, corridoio-disimpegno, tre camere da letto matrimoniali e doppi servizi, con annessi balconi su tre lati, oltre a veranda da sanare, il tutto come meglio descritto nella relazione peritale presente in atti della procedura.

Gli infissi sono in pvc di colore bianco con vetro camera, dotati di avvolgibili in plastica e cassonetti coprirullo in legno; le porte interne sono in legno tamburato di discreta fattura ad essenza

di rovere; l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia murale a gas ed elementi radianti a termosifoni in ghisa; i pavimenti sono stati sovrapposti sull'esistente e sono costituiti da listoni di legno di rovere di grossa dimensione, fatta eccezione per i locali servizi interessati da mattonelle e rivestimenti di ceramica/monocottura. Le pareti interne ed esterne risultano intonacate e tinteggiate e sono presenti gli impianti tecnologici di rito: idrico, elettrico, termico, sanitario, gas e fognario. L'immobile in questione usufruisce dei diritti, come per legge, delle parti comuni condominiali (comprensiva delle aree di sedime delle costruzioni) e delle strutture ed impianti esistenti. L'appartamento in oggetto è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia (moglie con tre figli minori) e nell'insieme confina con vano scala condominiale (lato ovest), con affacci su corte e distacchi da altri fabbricati (lati nord ed est) e con appartamento di altra proprietà (lato sud), salvo altri.

Ai fini della regolarità catastale è necessario aggiornare la planimetria della p.lla 257 sub 22 presso l'UTE di Chieti per le difformità presenti e non riportate nella scheda di accatastamento prot. n. P 0084731 del 20/04/1970 che risulta difforme allo stato attuale.

Ai fini della conformità urbanistica e per le difformità riscontrate occorre eseguire una sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR n. 380/2001 e per la veranda, ove possibile, ricorrendone i presupposti e nei termini di legge, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato Testo Unico e di cui all'art. 40, sesto comma, della Legge n. 47/85 e s.m.i..

Per il predetto immobile sussiste un'esposizione debitoria condominiale di € 992,14 alla data del 31/10/2020, salvo conguagli.

al valore d'asta di Euro 116.250,00 (centosedicimiladuecentocinquantamila/00)

offerta minima Euro 87.188,00 (ottantasettemilacentoottantotto/00)

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

Euro 2.000,00 (duemila/00)

LOTTO 2

Piena proprietà di un'autorimessa ricompresa al piano terra del fabbricato di maggior consistenza denominato "Casa Mezzanotte – il Grattacielo" sita in Chieti alla Via Silvino Olivieri n° 94, censito in catasto urbano al fg. 35, p.la 12 sub 103, ex 101 già 77 (zona censuaria 1 – categoria C/6 – classe 7 – consistenza mq. 68 – superficie catastale mq. 92 - rendita € 238,81).

L'immobile ricade nel centro storico cittadino, ubicato tra il rione Santa Maria e quello di Porta Pescara, ricompreso tra la Via Silvino Olivieri (lato valle) e Via Ferdinando Galiani (lato monte). Il garage in questione ha accesso dal numero civico 94 di Via Silvino Olivieri, è stato ristrutturato con materiali fissi ed infissi di comune fattura e qualità caratterizzanti unità di tipo medio ed è costituito da due livelli così articolati:

- garage al piano terra: composto da tre locali posti in successione e comunicanti tra loro da ampi varchi, dell'altezza netta interna di m. 2,90 circa e munito di locale w.c. in parte ricavato nel sottoscala;

- piano ammezzato: di conformazione e consistenza pressoché identica al piano inferiore, accessibile dalla gradinata interna in ferro e dell'altezza netta interna di m. 2,85 circa.

Dagli accertamenti eseguiti risulta che alcuni lavori interni e il piano ammezzato sono abusivi in quanto realizzati senza autorizzazione e/o denuncia presso l'ufficio tecnico del Comune di Chieti.

Il solaio intermedio è stato realizzato in laterocemento, pertanto la sanatoria dovrà interessare, oltre l'ufficio tecnico comunale, anche il competente ufficio sismico della Regione Abruzzo.

L'accesso è costituito da una porta sezionale in alluminio e pvc motorizzata con telecomando, le tramezzature interne sono in cartongesso, le porte a scrigno sono mancanti, il pavimento del piano terra è costituito da listoni di parquet in laminato posati sulla ceramica preesistente, mentre la pavimentazione del piano ammezzato è costituita da mattonelle di ceramica delle dimensioni di cm. 20x25 circa. Il mezzanino usufruisce di illuminazione diretta mediante il grande infisso ad arco posto sopra l'accesso del garage. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate ed è presente l'impianto elettrico, idrico e di scarico a servizio del w.c.. Il piano terra presenta una superficie utile di mq. 71 circa e lorda di mq. 97 circa, mentre il piano ammezzato ha una superficie utile di mq. 74 circa e lorda di mq. 98 circa.

L'immobile in questione usufruisce dei diritti, come per legge, delle parti comuni dell'edificio così come pervenute con gli atti di trasferimento.

Il garage risulta libero e a disposizione dell'esecutato e confina con Via Silvino Olivieri (lato est), con vano scala 2 condominiale al civico 92 (lato nord) e immobile civico 96 di proprietà altra ditta (lato sud), salvo altri.

Ai fini della regolarità catastale è necessario aggiornare la planimetria della p.lla 12 sub 103 presso l'UTE di Chieti per le difformità presenti e non riportate nella scheda di accatastamento prot. n. CH0175300 del 13/12/2013 che risulta difforme allo stato attuale.

Ai fini della conformità urbanistica e per le difformità riscontrate occorre eseguire una sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR n. 380/2001 e, ove possibile, ricorrendone i presupposti e nei termini di legge, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato Testo Unico e di cui all'art. 40, sesto comma, della Legge n. 47/85 e ss.mm.ii.

L'immobile risulta ricompreso nel fabbricato sottoposto a vincolo della Soprintendenza ai Monumenti come riportato nel vigente PRG ed è parte di edificio vincolato ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089 e successivo D.Lgs n. 490/99 e s.m.i..

Per il predetto immobile sussiste un'esposizione debitoria condominiale di € 1.338,68 alla data del 15/11/2020, salvo conguagli

al valore d'asta di Euro 71.250,00 (settantunomiladuecentocinquanta/00)

offerta minima Euro 53.438,00 (cinquantatremilaquattrocentoquarantotto/00)

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

Euro 1.500,00 (millecinquecento/00)

LOTTO 3

Trattasi di un piccolo locale commerciale ricompreso al piano terra di un fabbricato di remota costruzione sito in Chieti censito in catasto urbano al fg.35 p.lla 849 sub 8, ubicato nelle immediate vicinanze della centrale Piazza Trento e Trieste.

Il fabbricato nel quale è ricompreso l'immobile ha prevalente destinazione residenziale, è costituito da n. 4 piani in elevazione, la sua costruzione risale agli inizi del secolo scorso, è stato realizzato con struttura portante in muratura, solai a volta e copertura generale a tetto con struttura lignea e superiore manto di tegole a coppi.

Il negozio è accessibile dal numero civico 15 di Via Smeraldo Vincenzo Zecca, è stato ristrutturato presumibilmente nel marzo del 2018 con materiali fissi ed infissi di comune fattura e qualità, caratterizzanti unità di tipo medio - economico ed è costituito da un piccolo locale dotato di w.c. interno.

L'immobile ha gli infissi esterni in alluminio termolaccato con vetro singolo di sicurezza e porta interna in legno tamburato, mentre i pavimenti sono in gres delle dimensioni di cm. 30x30 di

colore chiaro. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, in parte interessate da rivestimento in carta, ed è presente l'impianto elettrico, idrico e di scarico a servizio del w.c..

Il negozio ha un'altezza netta interna di m. 2,50 circa, una superficie utile di mq. 12 circa, una superficie lorda di mq. 18 circa e confina con Via S. V. Zecca (lato anteriore), ingresso appartamento civico 13 (lato sinistro) e con Via Gennaro Ravizza (lato destro), salvo altri.

La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale, mentre sotto l'aspetto urbanistico-edilizio il negozio è stato ristrutturato e servito di locale w.c. senza alcuna autorizzazione e/o denuncia presso l'ufficio tecnico del Comune di Chieti. Pertanto, tali opere sono da sanare ai sensi dell'art. 37 del DPR n. 380/2001.

Inoltre, come risultante nell'atto di compravendita, il fabbricato nel quale è ricompreso l'immobile risulta sottoposto a vincolo a favore del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali imposto con Decreto Ministeriale del 17/04/1958, trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Chieti in data 07/02/1959 ai nn. 40813 e 40814 RR.PP.. Trattasi di immobile di interesse storico e come tale soggetto a vincolo ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089 e s.m.i. e D.Lgs. 22/01/2004 n. 41 (come risultante dal decreto citato).

Il negozio risulta locato.

al valore d'asta di Euro 16.200,00 (sedicimiladuecento/00)

offerta minima Euro 12.150,00 (dodicimilacentocinquanta/00)

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

Euro 1.000,00 (mille/00)

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo¹) potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) **o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c.**, sino alle **ore 23.59** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle

¹ Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

vendite pubbliche del Ministero della Giustizia
<https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadetail.page?contentId=ACC567>; il file criptato in formato zip .p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo Pec del Ministero della Giustizia ***offerta.pvp.dgsia@giustiziacert.it***. **Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).**

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015².

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore Pec del Ministero della Giustizia;

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema Giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. n. 32/2015

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto rispetto al valore d'asta indicato;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 % del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste³;

² Detta modalità di trasmissione dell'offerta sarà operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32/15;

³ Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante.

- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, di voler/non voler usufruire dei benefici della prima casa in fase di registrazione, e indicare se si è coniugati e il regime patrimoniale;

NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia, anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di due mesi prima dell'offerta, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società, alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi, attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- h) le dichiarazioni relative allo stato civile, la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e se si vuole usufruire dei benefici della prima casa in fase di registrazione etc...., effettuate in separato modulo;
- i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica⁴.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente della procedura aperto presso BPER banca, filiale di Chieti con IBAN, procedura n. 113/2019 (IBAN: IT46N0538715500000003349745); specificando nella causale del bonifico: **"Dott.ssa Alessia Di Prospero - Asta del 09 novembre 2026 - versamento cauzione"**. la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 % del prezzo offerto ovvero

⁴ La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

alla diversa misura stabilita con provvedimento del G.E.. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, ciò sarà motivo di esclusione dell'offerta.

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;

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 rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza;
- se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura pari o superiore al decimo del prezzo da lui proposto;
- se l'importo della cauzione, per qualsiasi causa, non risulti accreditato sul conto corrente della procedura entro il giorno precedente quello stabilito per l'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.**

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza in via telematica eventuale delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

In caso di offerta unica

Qualora, in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita, sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in

presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica asincrona, senza incanto e con identico prezzo base);

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta sia inferiore, nei limiti di un quarto, rispetto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte che vengano ritenute ammissibili e valide, si procederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata.

Si procederà a gara con modalità asincrona sull'offerta valida più alta, che avrà durata di **24 (ventiquattro) ore** a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo così stabilito:

- € 500 per gli immobili di valore fino a € 10.000;
- € 1.000 per gli immobili di valore oltre € 10.001 e fino a € 50.000;
- € 1.500 per gli immobili di valore oltre € 50.001 e fino a € 100.000;
- € 2.000 per gli immobili di valore oltre € 100.001 e fino a € 200.000;
- € 2.500 per gli immobili di valore oltre € 200.001 e fino a € 300.000;
- € 3.000 per gli immobili di valore oltre € 300.001.

7. EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 3 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 3 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento di 3 minuti. L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara, prorogata al primo giorno non festivo se cadente di sabato o in giorno festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base: - qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione del lotto, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il lotto è assegnato al creditore istante; - qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione del lotto, si procederà come sopra. Il migliore offerente sarà individuato secondo i seguenti criteri e nel seguente ordine: 1) il maggior prezzo offerto; in subordine: 2) la maggiore cauzione versata; 3) la minore dilazione temporale per il versamento del saldo prezzo; ed infine 4) la priorità temporale nel deposito dell'offerta.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul



conto corrente dal quale era stata inviata.

8. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine, ovvero sia stato indicato un termine superiore a 90 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

9. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale o l'avvocato incaricato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data antecedente rispetto alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

10. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

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 i 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.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2) relativo al contenuto dell'offerta, il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione complessivo dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);
2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà presentare entro il termine massimo di 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva, apposita

istanza, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuate e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del **15% del prezzo di aggiudicazione** quale somma necessaria al fine di corrispondere gli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché i compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nonché per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Le somme eventualmente eccedenti verranno, successivamente, restituite non appena il delegato avrà effettuato i pagamenti dovuti, così come saranno restituite le somme versate per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che rimarranno a carico della procedura. Allo stesso modo potranno essere domandate integrazioni di versamento rispetto a tale somma, soltanto nel caso in cui essa non risulti bastevole a coprire le spese appena indicate. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Con la conseguenza che il mancato versamento, entro il termine, di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, 2° co, c.p.c. e 177 disp att. c.p.c..

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

1. ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (a tal fine potranno utilizzarsi i modelli "antiriciclaggio persona fisica" o "antiriciclaggio persona giuridica" resi disponibili sul sito del Tribunale di Chieti, "sezione esecuzioni immobiliari" sotto "modulistica"), dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;

2. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;

3. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto obbligato, alleggerà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, 4° co. c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito sia ai dati personali - il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio - sia alle eventuali segnalazioni di operazioni anomale e sospette che abbia trasmesso alla Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (U.I.F.), dati e segnalazioni che, a norma di legge, non dovrà condividere con alcun soggetto (neanche con il Giudice);

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

della vendita sarà data pubblica notizia dal professionista delegato:

a) mediante l'inserimento sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega;

b) mediante pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente presenti AVENDO CURA DI ELIMINARE DA OGNI DOCUMENTO I DATI POTENZIALMENTE LESIVI DELLA PRIVACY DEL DEBITORE ESECUTATO), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul sito internet del gestore della vendita www.spazioaste.it e sui siti internet www.tribunale-chieti.giustizia.it www.astalegale.net nonché attraverso la pubblicazione dell'estratto dell'avviso sui social networks.

RENDE NOTO

a) _____ che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni 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, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) _____ che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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;

c) _____ che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso in un momento antecedente all'aggiudicazione, con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, comma 3 c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;
- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet dei gestori della pubblicità e sul sito internet del Tribunale di Chieti;
- g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;
- h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal delegato a chiunque vi abbia interesse;

A V V E R T E

- a) che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
- b) che, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.

I N F O R M A

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richiesti al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita;

Chieti 5 agosto 2026



Il Professionista Delegato
Dott.ssa Alessia Di Prospero