



TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

ESECUZIONI IMMOBILIARI – G.E. DOTT. Attilio SIMONELLI
PROCEDURA ESECUTIVA N. 61/2025 R.G.E.
DELEGATO ALLE VENDITE AVV Federica Zulli
TEL. 085.906.4726 EMAIL zullifederica@gmail.com

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

I ESPERIMENTO

L'Avv. Federica Zulli, Professionista Delegato (referente della procedura) nominato dal Tribunale di Chieti con ordinanza in data 09.07.2026,

AVVISA CHE

tramite il portale del gestore www.spazioaste.it – il giorno **02.11.2026 alle ore 10.00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

LOTTO 1

Appartamento a CHIETI Via Anelli Fieramosca 45/B, della superficie commerciale di 153,17 mq per la quota di:

3/4 di piena proprietà;

1/4 di nuda proprietà a favore dell'usufruttuario;

1/4 di usufrutto a favore dell'usufruttuario.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,80.

Identificazione catastale: foglio 38 particella 4063 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 654,61 Euro, indirizzo catastale: Strada Anelli Fieramosca, 47, piano: Terra.

Coerenze: Vano scala condominiale e corte comune su tre lati.

L'immobile costituente il Corpo A del Lotto 1 è un appartamento posto al piano terra (rialzato) caratterizzato dalla presenza di un ampio terrazzo parzialmente coperto a porticato ed occupa l'intero piano ad esclusione del vano scala ed ascensore condominiali. Quest'ultimo seppur impiantisticamente presente non è mai entrato in servizio.

La distribuzione interna si presenta fisicamente organizzata con la zona giorno e la zona notte nettamente distinte e separate tra di loro. L'accesso al cespite avviene dalla scala condominiale attraverso l'unico ingresso all'unità immobiliare (dotato di infisso di porta blindata) che si apre direttamente sulla zona living open space all'interno della quale, in posizione decentrata, è collocato anche l'angolo cottura.

La zona giorno è dotata di diverse aperture finestrate dalle quali è possibile anche accedere alla corte esterna e al grande terrazzo parzialmente coperto. Dal disimpegno adiacente alla zona living è possibile accedere al w.c. ed a n° 3 camere da letto, di cui due piccole ed una grande padronale, dotata anche di bagno privato accessibile direttamente da essa.

Gli impianti idrico, termico e per la produzione di acqua calda sanitaria sono centralizzati, mentre l'impianto elettrico è collegato ad un unico contatore che serve tutte le unità ricomprese nel fabbricato e la contabilizzazione del consumo privato è possibile grazie ad uno specifico misuratore montato nel quadro generale elettrico presente a livello del piano seminterrato, l'impiantistica elettrica ed idrica risultano presenti e del tipo civile sottotraccia; non è possibile esprimere un giudizio sulla loro rispondenza alle normative vigenti.

L'impianto termico e per la produzione di acqua calda sanitaria è costituito da termosifoni in alluminio e caldaia centralizzata a gas collocata all'interno di un vano tecnico al piano seminterrato destinato a centrale termica ed accessibile soltanto dall'unico garage (di cui al Corpo B del Lotto 4).

L'alloggio è dotato anche di video citofono.

La superficie utile dell'intero appartamento è pari a mq 95,00 circa. La superficie dell'unico terrazzo è pari a mq 59,60 circa. La corte esterna è in parte destinata ad uso esclusivo del cespite e da ricostruzioni cartografiche effettuate la sua estensione a servizio esclusivo si può considerare pari a circa 210 mq.

Impianti tecnici nella media. Classe energetica F: presenza di APE.

L'immobile è sito in un edificio ubicato in zona rurale in un'area agricola, ove sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'edificio - costituito da un singolo corpo di fabbrica sito nel Comune di Chieti alla Via Anelli Fieramosca, 45/B, costruito nel 1991 e ristrutturato nel 1998 - è composto da tre piani fuori terra occupati da abitazioni e di uno seminterrato occupato da ripostigli, autorimessa e ufficio; completano la distribuzione dell'edificio un androne/vano scala con ascensore condominiali (quest'ultimo presente ma mai entrato in servizio) serventi tutti i piani dal seminterrato ai vani sottotetto.

Il fabbricato è interamente circondato da una corte giardino comune a tutte le unità immobiliari che consente l'accesso sia la vano scala condominiale che all'autorimessa attraverso un collegamento a scivolo.

Fabbricato e corte circostante sono parzialmente delimitati verso nord e verso ovest e su parte del fronte verso sud, da una recinzione.

Il quarto orientamento è invece un campo aperto privo di delimitazioni fisiche.

La proprietà immobiliare nel suo complesso è caratterizzata dalla presenza di un unico viale di accesso pavimentato, che si estende uniforme e senza soluzione di continuità dal corpo di fabbrica fino alla via pubblica e a circa 5,00 m dalla quale si trova posizionata un'ampia cancellata motorizzata in metallo con specchiatura in legno trasverso ripartita in una apertura carrabile e in una distinta apertura pedonale.

Corte e fabbricato risultano oggi interclusi rispetto alla via pubblica dalla quale sono separati lungo l'asse del viale ed includendo circa la metà di questo da due proprietà contigue e successive; queste ultime risultano non essere oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.

Il passaggio di accesso dalla via pubblica al fabbricato di cui trattasi avviene per gentile concessione e tolleranza dei titolari delle particelle n.ri 4258 e 4196 che definisce la sussistenza di una servitù di fatto non legittimata da atti pubblici esercitata sia a piedi che con qualunque

mezzo che vede quale fondo dominante la corte ed il fabbricato di cui alla presente procedura esecutiva e come fondi serventi appunto le due particelle n.ri 4258 e 4196.

L'immobile risulta occupato da terzi con titolo.

Si rinvia espressamente alla perizia redatta dal CTU Arch. Raffaele Medoro, per tutte le precisazioni inerenti la situazione contrattualistica e urbanistico/catastale degli immobili eseguiti.

Prezzo Base Valore d'asta Euro 59.500,00 (Euro cinquantanovemilacinquecento/00)

Offerta minima Euro 44.625,00 (€ quarantaquattromilaseicentoventicinque/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:
Euro 1.500,00 (millecinquecento/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>

LOTTO 2

Appartamento a CHIETI Via Anelli Fieramosca 45/B, della superficie commerciale di 124,11 mq per la quota di:

3/4 di piena proprietà;

1/4 di nuda proprietà a favore dell'usufruttuario;

1/4 di usufrutto a favore dell'usufruttuario.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 2,80.

Identificazione catastale:

foglio 38 particella 4063 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 654,61 Euro, indirizzo catastale: Strada Anelli Fieramosca, 47,

Coerenze: Vano scala condominiale e corte comune su tre lati

L'immobile costituente il Corpo A del Lotto 2 è un appartamento posto al piano primo caratterizzato dalla presenza di un ampio terrazzo coperto ed occupa l'intero piano ad esclusione del vano scala ed ascensore condominiali. Quest'ultimo, seppur impiantisticamente presente non è mai entrato in servizio.

Presenta affacci su tutti i lati dell'edificio con un terrazzo verso nord coperto dal prolungamento della falda del tetto; sono presenti altresì n° 3 balconi in aggetto.

La distribuzione interna si presenta fisicamente organizzata con la zona giorno e la zona notte nettamente distinte e separate tra di loro.

L'accesso al cespite avviene dalla scala condominiale attraverso l'unico ingresso all'unità immobiliare (dotato di infisso di porta blindata) che si apre direttamente sul soggiorno che è dotato di diverse aperture finestrate dalle quali è possibile anche accedere al grande terrazzo coperto.

Dal disimpegno adiacente al soggiorno è possibile accedere alla cucina, e ad un altro vano dello stesso tipo ad uso esclusivo della zona notte e di un servizio igienico, le tre porte di quest'ultimo disimpegno si aprono su: un w.c. e n° 3 camere da letto, di cui due piccole ed una grande padronale, dotata anche di bagno privato accessibile direttamente da essa.

Tutte le camere da letto sono dotate di porte finestre che le collegano ai balconi e al terrazzo.

Tutti gli ambienti hanno un'altezza netta interna di circa 2,80 m.

Gli impianti idrico, termico e per la produzione di acqua calda sanitaria sono centralizzati, mentre l'impianto elettrico è collegato ad un unico contatore che serve tutte le unità ricomprese nel fabbricato e la contabilizzazione del consumo privato è possibile grazie ad uno specifico misuratore montato nel quadro generale elettrico presente a livello del piano seminterrato. L'impianto termico e per la produzione di acqua calda sanitaria è costituito da termosifoni in alluminio e caldaia centralizzata a gas collocata all'interno di un vano tecnico al piano seminterrato destinato a centrale termica ed accessibile soltanto dall'unico garage (di cui al Corpo B del Lotto 4).

L'impiantistica elettrica ed idrica risultano presenti e del tipo civile sottotraccia; non è possibile esprimere un giudizio sulla loro rispondenza alle normative vigenti. L'alloggio è dotato anche di video citofono.

La superficie utile dell'intero appartamento è pari a mq 95,00 circa. La superficie dell'unico terrazzo coperto è pari a mq 22,00 circa, mentre la superficie complessiva dei tre balconi è pari a mq 14,50.

Classe energetica E: presenza di APE.

L'immobile è sito in un edificio ubicato in zona rurale in un'area agricola, ove sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'edificio - costituito da un singolo corpo di fabbrica sito nel Comune di Chieti alla Via Anelli Fieramosca, 45/B, costruito nel 1991 e ristrutturato nel 1998 - è composto da tre piani fuori terra occupati da abitazioni e di uno seminterrato occupato da ripostigli, autorimessa e ufficio; completano la distribuzione dell'edificio un androne/vano scala con ascensore condominiali (quest'ultimo presente ma mai entrato in servizio) serventi tutti i piani dal seminterrato ai vani sottotetto.

Il fabbricato è interamente circondato da una corte giardino comune a tutte le unità immobiliari che consente l'accesso sia la vano scala condominiale che all'autorimessa attraverso un collegamento a scivolo.

Fabbricato e corte circostante sono parzialmente delimitati verso nord e verso ovest e su parte del fronte verso sud, da una recinzione.

Il quarto orientamento è invece un campo aperto privo di delimitazioni fisiche.

La proprietà immobiliare nel suo complesso è caratterizzata dalla presenza di un unico viale di accesso pavimentato, che si estende uniforme e senza soluzione di continuità dal corpo di fabbrica fino alla via pubblica e a circa 5,00 m dalla quale si trova posizionata un'ampia cancellata motorizzata in metallo con specchiatura in legno trasverso ripartita in una apertura carrabile e in una distinta apertura pedonale.

Corte e fabbricato risultano oggi interclusi rispetto alla via pubblica dalla quale sono separati lungo l'asse del viale ed includendo circa la metà di questo da due proprietà contigue e successive; queste ultime risultano non essere oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.

Il passaggio di accesso dalla via pubblica al fabbricato di cui trattasi avviene per gentile concessione e tolleranza dei titolari delle particelle n.ri 4258 e 4196 che definisce la sussistenza di una servitù di fatto non legittimata da atti pubblici esercitata sia a piedi che con qualunque mezzo che vede quale fondo dominante la corte ed il fabbricato di cui alla presente procedura esecutiva e come fondi serventi appunto le due particelle n.ri 4258 e 4196.

L'immobile risulta occupato da terzi con titolo.

Si rinvia espressamente alla perizia redatta dall'Arch. Raffaele Medoro, per tutte le precisazioni inerenti la situazione contrattualistica, urbanistico/catastale degli immobili eseguiti.

Prezzo base valore d'asta Euro 56.500,00 (€uro cinquantaseimilacinquecento/00)

Offerta minima Euro 42.375,00 (quarantaduemilatrecentosettantacinque/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:
Euro 1.500,00 (millecinquecento/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>

LOTTO 3

Appartamento a CHIETI Via Anelli Fieramosca 45/B, della superficie commerciale di 113,68 mq per la quota di:

3/4 di piena proprietà;

1/4 di nuda proprietà;

1/4 di usufrutto a favore dell'usufruttuario.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, ha un'altezza interna di VARIABILE.

Identificazione catastale:

foglio 38 particella 4063 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: Strada Anelli Fieramosca, snc, piano: 2,

Coerenze: Vano scala condominiale e corte comune su tre lati

L'immobile costituente il Corpo A del Lotto 3 è un appartamento ubicato su un unico livello, al piano secondo (sottotetto) ed occupa l'intero piano ad esclusione del vano scala condominiale; presenta affacci su tutti i lati dell'edificio con l'assenza totale di sporti di balcone.

La distribuzione interna si presenta fisicamente organizzata con la zona giorno e la zona notte nettamente distinte e separate tra di loro. L'accesso al cespite avviene dalla scala condominiale attraverso l'unico ingresso all'unità immobiliare (dotato di infisso di porta blindata) che si apre direttamente sulla zona living open space all'interno della quale, in posizione decentrata, è collocato anche l'angolo cottura.

La zona giorno è dotata di diverse aperture finestrate (di cui anche una a tetto). Dal disimpegno adiacente alla zona living è possibile accedere al w.c. ed a n° 2 camere da letto, di cui una piccola ed una grande padronale, dotata anche di bagno privato accessibile direttamente da essa. Tutte le camere da letto sono dotate di finestre.

Tutti gli ambienti hanno altezze nette interne variabili in ragione della pendenza della copertura a doppia falda.

Gli impianti idrico, termico e per la produzione di acqua calda sanitaria sono centralizzati, mentre l'impianto elettrico è collegato ad un unico contatore che serve tutte le unità ricomprese nel fabbricato e la contabilizzazione del consumo privato è possibile grazie ad uno specifico misuratore montato nel quadro generale elettrico presente a livello del piano seminterrato. L'impianto termico e per la produzione di acqua calda sanitaria è costituito da termosifoni in alluminio e caldaia centralizzata a gas collocata all'interno di un vano tecnico al piano seminterrato destinato a centrale termica ed accessibile soltanto dall'unico garage (di cui al Corpo B del Lotto 4).

Classe Energetica F: presenza di certificazione APE.

L'immobile risulta occupato da terzi con titolo.

Euro 1.000,00 (mille/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>

LOTTO 4

box doppio a CHIETI Via Anelli Fieramosca 45/B, della superficie commerciale di 140,00 mq per la quota di:

3/4 di piena proprietà;

1/4 di nuda proprietà a favore dell'usufruttuario ;

1/4 di usufrutto a favore dell'usufruttuario

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di 3,00.

Identificazione catastale:

foglio 38 particella 4063 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/10, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 1.010,96 Euro, indirizzo catastale: Strada Anelli Fieramosca, snc, piano: S1;

Coerenze: Vano scala condominiale e terrapieno su tre lati e al di sopra di questo corte comune condominiale;

Nonostante l'attuale destinazione d'uso catastale (A/10), il cespite è periziato e stimato nella sua unica condizione di regolarità urbanistica ed edilizia corrispondente a Rimessa (C/6), in quanto detto stato d'uso già abusivo non può e non potrà essere regolarizzato e pertanto è obbligatorio ripristinare la destinazione ammissibile rispetto alla quale andrà anche redatto il bando d'asta.

Il cespite deve essere propedeuticamente al Decreto di Trasferimento oggetto di Variazione Catastale in quanto, non essendo conforme alla destinazione urbanistica assentita ed assentibile, non può essere trasferito in Categoria A/10.

L'immobile costituente il Corpo A del Lotto 4 è ubicato su un unico livello, al piano seminterrato ed attualmente è costituito da: un vano utilizzato come ufficio dal quale è possibile accedere ad un servizio igienico, n° 2 vani utilizzati come magazzini ed un vano utilizzato come lavanderia accessibili tutti percorrendo un lungo corridoio collegato anche al vano ufficio ed alla scala condominiale. Il cespite occupa l'intero piano ad esclusione del vano scala ed ascensore condominiali (quest'ultimo seppur impiantisticamente presente non è mai entrato in servizio) e dell'adiacente garage/locale tecnico (Corpo B del Lotto 4 meglio identificato come sub. 11). quest'ultimo costituisce ampliamento rispetto alla sagoma originaria del fabbricato.

Presenta pertanto tre lati contro terra laddove il quarto lato confina col subalterno 11 e dal quale attraverso un infisso di porta è possibile accedervi.

La distribuzione interna si presenta fisicamente organizzata in due ambiti separati ma comunicanti tra loro: l'ampio salone utilizzato come ufficio e la porzione utilizzata come magazzini e lavanderia serviti da un lungo corridoio. L'accesso al cespite avviene dalla scala condominiale attraverso l'unico ingresso all'unità immobiliare (dotato di infisso di porta) che si apre direttamente sul lungo corridoio che a sua volta permette l'ingresso anche all'ufficio. Quest'ultimo è dotato di servizio igienico privo di sanitari e di porta. L'ufficio è dotato di un'alta apertura finestrata a nastro. I magazzini e la lavanderia non sono dotati di corpi finestrati.

Tutti gli ambienti hanno un'altezza netta interna di circa 3,00 m.

Gli impianti idrico e per la produzione di acqua calda sanitaria sono centralizzati, mentre l'impianto elettrico è collegato ad un unico contatore che serve tutte le unità ricomprese nel fabbricato e la contabilizzazione del consumo privato è possibile grazie ad un calcolo per

differenza in quanto tutte le altre unità hanno uno specifico misuratore montato nello stesso quadro generale elettrico presente a livello del piano seminterrato.

L'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria è costituito da caldaia centralizzata a gas collocata all'interno di un vano tecnico al piano seminterrato destinato a centrale termica ed accessibile soltanto dall'unico garage (di cui al Corpo B del presente Lotto). Non è presente l'impianto di riscaldamento.

L'intero cespite è provvisto anche di video citofono.

La superficie utile totale è pari a mq 117,00 circa.

L'immobile è sito in un edificio ubicato in zona rurale in un'area agricola, ove sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'edificio - costituito da un singolo corpo di fabbrica sito nel Comune di Chieti alla Via Anelli Fieramosca, 45/B, costruito nel 1991 e ristrutturato nel 1998 - è composto da tre piani fuori terra occupati da abitazioni e di uno seminterrato occupato da ripostigli, autorimessa e ufficio; completano la distribuzione dell'edificio un androne/vano scala con ascensore condominiali (quest'ultimo presente ma mai entrato in servizio) serventi tutti i piani dal seminterrato ai vani sottotetto.

Il fabbricato è interamente circondato da una corte giardino comune a tutte le unità immobiliari che consente l'accesso sia la vano scala condominiale che all'autorimessa attraverso un collegamento a scivolo.

Fabbricato e corte circostante sono parzialmente delimitati verso nord e verso ovest e su parte del fronte verso sud, da una recinzione.

Il quarto orientamento è invece un campo aperto privo di delimitazioni fisiche.

La proprietà immobiliare nel suo complesso è caratterizzata dalla presenza di un unico viale di accesso pavimentato, che si estende uniforme e senza soluzione di continuità dal corpo di fabbrica fino alla via pubblica e a circa 5,00 m dalla quale si trova posizionata un'ampia cancellata motorizzata in metallo con specchiatura in legno trasverso ripartita in una apertura carrabile e in una distinta apertura pedonale.

Corte e fabbricato risultano oggi interclusi rispetto alla via pubblica dalla quale sono separati lungo l'asse del viale ed includendo circa la metà di questo da due proprietà contigue e successive; queste ultime risultano non essere oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.

Il passaggio di accesso dalla via pubblica al fabbricato di cui trattasi avviene per gentile concessione e tolleranza dei titolari delle particelle n.ri 4258 e 4196 che definisce la sussistenza di una servitù di fatto non legittimata da atti pubblici esercitata sia a piedi che con qualunque mezzo che vede quale fondo dominante la corte ed il fabbricato di cui alla presente procedura esecutiva e come fondi serventi appunto le due particelle n.ri 4258 e 4196.

L'immobile risulta occupato da terzi con titolo.

box singolo a CHIETI Via Anelli Fieramosca 45/B, della superficie commerciale di **24,85** mq per la quota di:

3/4 di piena proprietà;

1/4 di nuda proprietà; a favore dell'usufruttuario;

1/4 di usufrutto a favore dell'usufruttuario;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,00.

Identificazione catastale:

foglio 38 particella 4063 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq, rendita 58,20 Euro, indirizzo catastale: Strada Anelli Fieramosca, snc, piano: S1.

Coerenze: Cespite individuato al subalterno 12, corte comune su tre lati.

L'immobile costituente il Corpo B del Lotto 4 è un garage con annesso locale caldaia posto al piano seminterrato su un unico livello e lo occupa per una piccola porzione verso nord; presenta pertanto due lati controterra, un lato adiacente al subalterno 12 ed il terzo lato verso la corte comune da cui, attraverso una rampa a scivolo, si ha accesso carrabile al cespite per mezzo di una porta metallica basculante. L'immobile presenta una copertura piana utilizzata come terrazzo praticabile, finito con parapetti in ringhiera metallica e pavimento in elementi simil cotto.

L'accesso al cespite avviene dalla corte comune attraverso la porta carrabile sopra descritta e al suo interno è presente una porta da cui è possibile accedere al cespite individuato al subalterno 12 e costituente l'altro Corpo dello stesso Lotto di vendita; sulla parete di fondo si apre il locale caldaia privo di infisso e privo di aperture finestrate, il garage è invece dotato di finestra sotto solaio a nastro in legno.

Tutti gli ambienti hanno un'altezza netta interna di circa 3,00 m.

Nel garage è presente solo un impianto elettrico essenziale ma è dotato di attacchi e scarichi idrici a parete idonei ad ospitare un lavandino; all'interno del locale tecnico, invece, è ubicata la caldaia a gas centralizzata utile per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento di tutti i cespiti ricompresi all'interno del fabbricato ad esclusione del cespite in trattazione. Dentro il locale caldaia passano anche tutte le linee di adduzione idrica che dall'unico contatore passando all'interno di questo vano salgono ai piani superiori (appartamenti piani terra, primo e sottotetto) e sia al presente cespite, sia al cespite adiacente destinato ad ufficio e ripostigli.

Non è possibile esprimere un giudizio sulla rispondenza degli impianti alle normative vigenti.

La funzione condominiale della centrale termica verrà meno nel momento in cui la proprietà non sarà più unica per l'intero fabbricato.

La superficie utile del garage è pari a mq 19,00 circa, quella del locale tecnico è pari a mq 4,00 circa.

L'immobile è sito in un edificio ubicato in zona rurale in un'area agricola, ove sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'edificio - costituito da un singolo corpo di fabbrica sito nel Comune di Chieti alla Via Anelli Fieramosca, 45/B, costruito nel 1991 e ristrutturato nel 1998 - è composto da tre piani fuori terra occupati da abitazioni e di uno seminterrato occupato da ripostigli, autorimessa e ufficio; completano la distribuzione dell'edificio un androne/vano scala con ascensore condominiali (quest'ultimo presente ma mai entrato in servizio) serventi tutti i piani dal seminterrato ai vani sottotetto.

Il fabbricato è interamente circondato da una corte giardino comune a tutte le unità immobiliari che consente l'accesso sia la vano scala condominiale che all'autorimessa attraverso un collegamento a scivolo.

Fabbricato e corte circostante sono parzialmente delimitati verso nord e verso ovest e su parte del fronte verso sud, da una recinzione.

Il quarto orientamento è invece un campo aperto privo di delimitazioni fisiche.

La proprietà immobiliare nel suo complesso è caratterizzata dalla presenza di un unico viale di accesso pavimentato, che si estende uniforme e senza soluzione di continuità dal corpo di fabbrica fino alla via pubblica e a circa 5,00 m dalla quale si trova posizionata un'ampia cancellata motorizzata in metallo con specchiatura in legno trasverso ripartita in una apertura carrabile e in una distinta apertura pedonale.

Corte e fabbricato risultano oggi interclusi rispetto alla via pubblica dalla quale sono separati lungo l'asse del viale ed includendo circa la metà di questo da due proprietà contigue e successive; queste ultime risultano non essere oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.

Il passaggio di accesso dalla via pubblica al fabbricato di cui trattasi avviene per gentile concessione e tolleranza dei titolari delle particelle n.ri 4258 e 4196 che definisce la sussistenza di una servitù di fatto non legittimata da atti pubblici esercitata sia a piedi che con qualunque

mezzo che vede quale fondo dominante la corte ed il fabbricato di cui alla presente procedura esecutiva e come fondi serventi appunto le due particelle n.ri 4258 e 4196.

L'immobile risulta occupato da terzi con titolo.

Si rinvia espressamente alla perizia redatta dall'Arch. Raffaele Medoro, per tutte le precisazioni inerenti la situazione contrattualistica e urbanistico/catastale degli immobili esecutati.

Prezzo Base Valore d'asta Euro 39.000,00 (Euro trentanovemila/00)

Offerta minima Euro 29.250,00 (€ ventinovemilasettecentocinquanta/00).

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:
Euro 1.000,00 (mille/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>

D E T E R M I N A

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 vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.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 offertapvp.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

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>.

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;
- 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

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.

- 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 la BCC Pratola Peligna con IBAN IT14T0874777690000000054597; specificando nella causale del bonifico: **"Avv. Federica Zulli – 02.11.2026 – versamento cauzione proc. n.61/2025 RGE e lotto di riferimento"**. 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 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;
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 mutuante 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. 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, allegnerà 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, 05 agosto 2026.

Il Professionista Delegato
Avv. Federica Zulli