

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI**

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

Il Liquidatore Dott.ssa Paola Ruscetta, con studio in Chieti (CH), Via Madonna degli angeli n. 163, nominata dal Tribunale di Chieti nella procedura di liquidazione controllata n. 22/2024 R.G.E.

#### **AVVISA**

che, in ossequio al programma di liquidazione approvato in data 08/11/2024, **IL GIORNO 24 NOVEMBRE 2026 ALLE ORE 10:30** SI PROCEDERÀ ALLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA ai sensi dell'art. 570 s.s. c. p. c. e art. 24 D.M. 32/2015, dei seguenti beni:

#### **LOTTO 1**

Piena proprietà di una unità immobiliare in Chieti (CH) Via Strada dei Fiori (Colle San Paolo), sviluppata su due livelli (piano terra e 1° piano). Il fabbricato si presenta in discreto stato manutentivo. L'appartamento si compone di zona giorno al piano terra con ingrasso-cucina, camera e locale igienico al piano terra e zona notte al piano superiore, con ulteriori due camere e terrazzino chiuso con veranda. Il collegamento verticale tra i due livelli è consentito grazie a gradinata interna. L'unità è inoltre dotata di piccola corte esterna di utilizzo esclusivo.

I vani, nel loro insieme, sviluppano lordi mq 110 circa, di cui utili netti mq 80 circa. Il balcone di mq 10 circa. Si segnala come il terrazzino risulti chiuso senza le necessarie autorizzazioni. Si rimanda alla perizia del CTU incaricato dalla procedura riguardo tutte le eventuali regolarizzazioni a carico della parte aggiudicataria e le difformità riscontrate dal perito.

Immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Chieti come segue:

- Foglio 15, p.lla 4199, sub. -, zona 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita euro 209,17.

Stato di occupazione: libero.

**PREZZO BASE D'ASTA** € 28.688,00 ventottomilaseicentottantotto /00)

**PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE** € 68.000,00

**OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE** € 21.516,00 (ventunomilacinquecentosedici/00)

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA** € 2.000,00

#### **LOTTO 2**

Piena proprietà di un locale ripostiglio/magazzino e due terreni adiacenti nel comune di Chieti (CH), Via Strada dei Fiori (Colle San Paolo).

Il locale magazzino si compone – in buona sostanza – di tre ambienti, dei quali due al piano terra rispettivamente di netti mq 23 e mq 10 di cantina al piano seminterrato. La corte pertinenziale è rappresentata da un piazzale in battuto di cemento antistante il locale principale ed i terreni circostanti che inglobano anche una corte.

Immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Chieti come segue:

- Foglio 15, p.lla 4203, sub. -, zona 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 63 mq, rendita euro 126,89.

Stato di occupazione: occupato.

Immobili censiti nel Catasto Terreni del Comune di Chieti come segue:

- Foglio 15, p.lla 4135, sub. -, qualità semin arbor, classe 2, ha – re – ca 255, reddito dominicale euro 1,71, reddito agrario euro 1,32.
- Foglio 15, p.lla 4136, sub. -, qualità semin arbor, classe 2, ha – re – ca 25, reddito dominicale euro 0,17, reddito agrario euro 0,13.

**PREZZO BASE D'ASTA € 11.686,00 (undicimilaseicentottantasei/00)**

**OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE € 8.765,00 (ottomilasettecentosessantacinque/00)**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 800,00**

#### **LOTTO 4**

Piena proprietà di autovettura ALFA ROMEO 156 targata AP361EL, immatricolata nell'anno 1997, alimentazione a benzina, km percorsi 346.257.

**PREZZO BASE D'ASTA € 296,00 (duecentonovantasei /00)**

**OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE € 222,00 (duecentoventidue/00)**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 50,00**

Vendite non soggette ad IVA.

Per una più accurata descrizione dei beni e del loro stato si fa rinvio alla relazione di perizia redatta dal Geom. Giacomo Fraticelli, consultabile sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) - [www.tribunale.chieti.giustizia.it](http://www.tribunale.chieti.giustizia.it) e <https://pvp.giustizia.it>

#### **CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA**

- gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, annessi e connessi, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità;
- i beni mobili vengono venduti come visti e piaciuti, nello stato di fatto (incluso lo stato manutentivo e conservativo) e di diritto esistente. La vendita è da considerarsi come forzata e,

quindi, non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata. Ne consegue che l'esistenza di eventuali vizi o di mancanza di qualità non evidenziati non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;

- sono a **carico dell'aggiudicatario** tutte le spese e le imposte dovute per il trasferimento degli immobili. Restano a carico dell'aggiudicatario anche tutte le spese e competenze necessarie per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie indicate nel decreto di trasferimento, attività che sarà espletata dal liquidatore;
- sono a **carico dell'aggiudicatario** gli oneri per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. ai sensi dell'art. 6 del D.L. 63/2013), ove l'immobile sia sprovvisto della certificazione;
- sono a **carico dell'aggiudicatario** del bene mobile gli obblighi e le spese relative all'asporto del bene; l'aggiudicatario dovrà procedere all'immediata liberazione del locale ove è depositato;
- sono a **cura e spese dell'aggiudicatario** tutti gli oneri relativi al passaggio di proprietà dell'automezzo;
- per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge;
- chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita;
- le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per l'asta, esclusivamente in via telematica all'interno del portale: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso e inviandole all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (si veda il paragrafo SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE). Si consiglia di effettuare il versamento almeno 5 giorni precedenti alla gara, in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. In particolare, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora, nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e per la deliberazione sulle stesse, il liquidatore non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura.

## **SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE CON PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN MODALITÀ TELEMATICA**

### **1) COME PARTECIPARE**

Dovranno essere scrupolosamente seguite le indicazioni contenute nel Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) circa il deposito delle domande di partecipazione / offerta di acquisto.

Sul sito del Ministero della Giustizia è reperibile il manuale utente al seguente link: [https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta08\\_11\\_2022.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta08_11_2022.pdf)

La domanda va presentata in bollo di € 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia <https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pagopa.wp> e allegando l'apposita ricevuta.

**Alla domanda dovranno in ogni caso essere allegati:**

- a) copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura;
- b) pagamento TELEMATICO della marca da bollo pari ad euro 16,00;
- c) per le persone fisiche: copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale, lo stato civile e il regime patrimoniale della famiglia se coniugato; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno allegati anche la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge;
- d) per le persone giuridiche: copia del documento d'identità del legale rappresentante, la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il n. di iscrizione nel Registro delle Imprese, le generalità del legale rappresentante, il certificato CCIAA aggiornato (a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- e) eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" stilata sui moduli reperibili sul sito internet del Tribunale di Chieti);
- f) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- g) è ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale (Avvocato) munito di procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale;
- h) se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;
- i) il presentatore dovrà allegare sempre: copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale.

**PRECISAZIONI**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, come sopra specificato, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale, anche a norma dell'art 579 c.p.c.. L'offerente è quindi colui che formula l'offerta, mentre il presentatore è colui che compila, sottoscrive ed invia l'offerta. Pertanto:

- a) l'offerente che intenda partecipare personalmente dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite pec ordinaria, dovrà, quindi, munirsi di indirizzo pec e di firma digitale.
- b) se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (quindi offerente e presentatore non coincidono), il presentatore ai sensi dell'art 571 c.p.c. potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine" ex art 12 comma 4° del D.M. N.32/15.

c) Nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente:

- se uno degli offerenti provvede a firmare ed inviare telematicamente l'offerta, gli altri offerenti dovranno rilasciare procura speciale (redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine ex art 12 comma 4° del D.M. N.32/15) all'offerente presentatore ai sensi dell'art. 12 comma 5° del D.M. N.32/15;
- se nessuno degli offerenti è in grado di firmare e trasmettere l'offerta, allora tutti gli offerenti dovranno rilasciare procura speciale (redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine ex art 12 comma 4° del D. M. N.32/15) ad un procuratore legale (avvocato) sempre ai sensi dell'art. 571 c.p.c..

## **2) VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica dovrà comprovare l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari al **10% del prezzo offerto**.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario, sul conto corrente intestato alla procedura (IBAN IT69 M 08747 15500 000000051425), aperto presso la BCC Abruzzese di Pratola Peligna filiale di Chieti, specificando nella causale del bonifico: **“versamento cauzione - Data dell'Asta”**.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico.

## **3) OFFERTE**

L'offerta non è efficace: se perviene oltre il termine stabilito; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base; se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto, o nel caso in cui l'importo della cauzione, per qualsiasi causa, non risulti accreditato sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle buste; se nei casi in cui è prevista procura notarile questa manchi; se il delegato è impossibilitato al riconoscimento dell'identità dell'offerente per mancata allegazione dei documenti.

### **ESAME DELLE OFFERTE E GARA**

La gara telematica sarà tenuta attraverso il portale **<https://www.spazioaste.it>** secondo quanto previsto nello stesso ed al quale l'offerente in via telematica dovrà collegarsi per la partecipazione.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno nel giorno 24/11/2026 alle ore 10:30.

Il Liquidatore esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza dell'offerta.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base il bene verrà aggiudicato all'unico offerente.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto,

l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica ASINCRONA tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

La durata della gara è fissata in giorni **2 (due)** con inizio il giorno 24/11/2026 alle ore 10:30 e termine il giorno 26/11/2026 alle ore 10:30.

Eventuali modifiche del termine di durata saranno tempestivamente comunicate dal liquidatore al momento dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

Le comunicazioni avverranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi **5 (cinque) minuti** prima della scadenza del termine, la scadenza verrà prolungata, automaticamente, di **5 (cinque) minuti** per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.

Il Liquidatore provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

#### **Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario**

- a) In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.
- b) L'aggiudicatario dovrà, entro **90 giorni dall'aggiudicazione** a pena di decadenza, (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta), versare **in unica soluzione**, il saldo prezzo sul conto corrente indicato dal liquidatore (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) **più il 15% del prezzo di aggiudicazione a titolo di fondo spese di registrazione**.
- c) Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al liquidatore le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (**dichiarazione antiriciclaggio**).
- d) Il mancato versamento del saldo prezzo e del fondo spese nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.
- e) Il bene mobile sarà consegnato all'acquirente solo dopo la certezza dell'avvenuto integrale

pagamento del prezzo e del perfezionamento delle formalità relative al trasferimento di proprietà a cura dell'aggiudicatario.

- f) La proprietà del bene immobile verrà trasferita all'aggiudicatario con atto a ministero di notaio, individuato dal Liquidatore; le spese relative al compenso del notaio rogante l'atto di trasferimento sono previste interamente ad onere dell'aggiudicatario. Sono previsti, inoltre, integralmente a carico dell'aggiudicatario, le spese per la trascrizione e gli oneri tributari derivanti dalla vendita. Le eventuali difformità urbanistiche e/o catastali ritenute dal notaio rogante causa di impedimento per la stipulazione dell'atto di trasferimento dovranno essere regolarizzate/sanate prima dell'atto stesso, a spese e cura dell'aggiudicatario entro il termine di pagamento del saldo prezzo.
- g) Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.
- h) Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione del decreto di apertura della procedura di liquidazione controllata, dovranno essere cancellate, a cura e spese dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione del Giudice Delegato che potrà essere richiesta solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo.

Tutti coloro che intendono ottenere informazioni sui beni in vendita, compreso l'esame della relazione di perizia e dell'allegata documentazione, possono prenderne visione sui siti internet <https://pvp.giustizia.it> [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) [www.tribunale.chieti.giustizia.it](http://www.tribunale.chieti.giustizia.it), chi invece vorrà visionare i beni dovrà formulare la richiesta esclusivamente mediante il PVP sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> usando l'apposito tasto "Prenotazione visita".

Chieti, 29 settembre 2026

**Il Liquidatore**  
**Dott.ssa Paola Ruscetta**

