TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE n. 160/2018 r.g.e.
(alla quale è riunita la num. 100/2019 r.g.e.)

QUINTO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Professionista Dott. Giuseppe Di Fabrizio con studio in Miglianico, Via Borgo Forno n. 37, delegato al compimento delle operazioni di vendita con ordinanza di delega del 21/06/2026 dal G.E. del Tribunale di Chieti, nella procedura esecutiva immobiliare N. 160/2018 R.G.E.

AVVISA

CHE IL GIORNO 25 Gennaio 2027 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 immobili siti nel comune di Pretoro (CH):

LOTTO N. 1

Diritto di nuda proprietà (1/1) su abitazione al piano terra rialzato

Ubicazione: Comune di Pretoro, provincia di Chieti, centro storico, via I Salita San Nicola 16 (ramo inferiore).

Dati catastali: Immobile censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Pretoro (Ch) al Foglio 6, part.lla 1115, subalterno 1 - Categoria A/4, classe 3, consistenza vani 3,5, piano terra. Sup. cat. mq 86, rendita € 144,61.

Descrizione e consistenza immobile: Immobile uso abitazione ubicato al piano TERRA RIALZATO, avente Superficie Commerciale di mq 76,70, con accesso da scala esterna da Via I Salita San Nicola 16, composto da soggiorno-pranzo, cucina, camera da letto, ripostiglio e bagno.

Coerenze appartamento: confina con Via I Salita San Nicola 18, con la part. 1575, con part. 1114, e con la part.1117, tutte del foglio 6.

Regolarità edilizia e catastale: L'immobile è interessato da abusi sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, l. n. 47 del 28 febbraio 1985.

Certificato di agibilità: non presente.

Attestato di prestazione energetica: non presente.

Stato di occupazione: occupato con diritto di usufrutto vitalizio.

Diritto di nuda proprietà (1/1) su rimessa attrezzi, piano terra

Dati catastali: Immobile censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Pretoro (Ch)

al Foglio 6, part.lla 1116, subalterno 1 - Categoria C/6, classe 2 consistenza mq 7, sup. cat. mq 11, R.C. Euro 13.01, piano TERRA.

Descrizione e consistenza immobile: Immobile uso rimessa attrezzi ubicato al piano terra, con accesso esterno da Via I Salita San Nicola, avente Superficie Commerciale di mq 11.

Coerenze rimessa: confina con Via Salita San Nicola,16 part. 1115, e part. 1117, entrambe del foglio 6.

Regolarità edilizia e catastale: La planimetria catastale dell'unità immobiliare risulta in atti dal 31/12/1939, data antecedente all'entrata in vigore dell'obbligo di Concessione Edilizia.
L'immobile si considera pertanto legittimo.

Certificato di agibilità: non presente.

Attestato di prestazione energetica: non presente.

Stato di occupazione: occupato con diritto di usufrutto vitalizio

PREZZO BASE D'ASTA: € 19.162,44

VALORE DI STIMA RELAZIONE PERITALE: € 40.879,87

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: € 14.371,83

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

LOTTO n. 2

Diritto di nuda proprietà (1/1) su abitazione al primo e secondo piano, con ampia terrazza panoramica

Ubicazione: Comune di Pretoro, provincia di Chieti, centro storico, via I salita San Nicola.

Dati catastali. Immobile censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Pretoro al Foglio 6, part.lla 1115 subalterno 2 - Categoria A/4, classe 3 consistenza vani 5, piano primo e secondo. Sup. cat. mq 120 e rendita € 206,58.

Descrizione e consistenza immobile: Immobile uso abitazione ubicato al piano PRIMO E SECONDO (duplex), con accesso indipendente da Via I Salita San Nicola 18, ramo superiore. Superficie Commerciale di mq 110,5 composto di quattro locali con disimpegno e bagno e scala interna e una terrazza panoramica.

Coerenze appartamento: confina con la part. 1114, con la part. 1117 entrambe del foglio 6

Regolarità edilizia e catastale: L'immobile è interessato da abusi sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, l. n. 47 del 28

febbraio 1985.

Certificato di agibilità: non presente.

Attestato di prestazione energetica: non presente.

Stato di occupazione: occupato con diritto di usufrutto vitalizio.

PREZZO BASE D'ASTA: € 19.169,58

VALORE DI STIMA RELAZIONE PERITALE: € 54.525,00

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: € 14.377,19

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

Per una più accurata descrizione di ciascuno dei due lotti posti in vendita, delle loro caratteristiche costruttive e qualitative nonché del loro stato interno ed esterno, si fa rinvio alla relazioni di stima a firma del dott. Arch. Barbara Falcone del 23 agosto 2019 nonché alla successiva integrazione della relazione di consulenza tecnica di ufficio del 4 gennaio 2021 e all'integrazione alla Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio del 25 ottobre 2023 depositate nei fascicoli riuniti della presente procedura esecutiva e consultabili sui siti internet: www.astalegale.net - www.tribunale.chieti.giustizia.it e https://pvp.giustizia.it

CONDIZIONI E MODALITÀ 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 e azioni, servitù attive e passive, sulle parti dell'edificio di maggiore consistenza 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, riduzione di prezzo, trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né pretese di eventuali conduttori. 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 in sede di valutazione dei beni. E ciò anche con espressa deroga alle disposizioni di cui all'art. 1489 c.c. ed alle garanzie da esso previste alle quali espressamente il proponente rinuncia, esonerando inoltre il professionista delegato (e la procedura esecutiva) da responsabilità nel caso di esercizio dell'eventuale diritto di prelazione o riscatto da parte di terzi e/o richieste di terzi in generale.

− È esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

− L'aggiudicatario, in ogni caso, qualora gli immobili si trovino nelle condizioni di cui all'art. 13 della L. 47/1985 (Suppl. ord. G.U. 181 del 2/8/85), ovvero siano stati realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di concessione

in sanatoria nei termini di legge ed inoltre potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del T.U. 380/2001 e di cui all'art. 40 sesto comma della L. 47/85.

- **Sono a carico dell'aggiudicatario** tutte le spese e le imposte dovute per il trasferimento dell'immobile (anche IVA se dovuta), compresi i compensi spettanti al Professionista Delegato per le operazioni successive alla vendita, nonché eventualmente altre spese, così come liquidate dal G.E., e quelle necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle ipoteche e di ogni altro vincolo pregiudizievole gravante sull'immobile.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri di dotare l'immobile acquistato dell'attestato di qualificazione energetica (A.P.E.) di cui all'art. 6 del D.L. n. 63/2013 convertito in Legge n. 90/2013 e del certificato di agibilità.

- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere ove consenti alla disciplina dell'art. 40 L.47/85 come integrata e modificata dall'art. 46 D.P.R. 06/06/2001 N. 380, purché presenti domanda di concessione o domanda in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario potrà previa idonea dichiarazione, ai sensi dell'art. 41 TUB avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo stipulato dal debitore esecutato, accollandosi così in conto prezzo di aggiudicazione il residuo capitale del mutuo fondiario relativo all'immobile aggiudicato;
- ove l'aggiudicatario intenda ricorrere a muto bancario per il versamento del saldo prezzo, dovrà presentare entro il termine massimo di 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva apposita istanza. Il giudice provvederà a fissare il giorno nel quale gli interessati dovranno recarsi presso gli uffici del Tribunale per le operazioni contestuali: del versamento del prezzo, di sottoscrizione da parte del Giudice del decreto di trasferimento e di stipula in forma definitiva davanti allo stesso notaio del contratto di mutuo, con concessione di garanzia ipotecaria di primo grado;
- per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge;
- chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita;
- Ai sensi dell'art. 508 c.p.c. l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del professionista delegato, può concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. In tal caso nel provvedimento di vendita o di assegnazione sarà menzionata l'assunzione del debito.
- le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro le **ore 12.00** del giorno precedente la vendita, **esclusivamente in via telematica all'interno del portale: https://pvp.giustizia.it/pvp/ seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso, e inviandole all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it .**

Si **consiglia** di versare almeno cinque giorni precedenti alla gara a mezzo bonifico bancario la somma per la cauzione con le modalità infra indicate (si veda il paragrafo SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE).

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

1) COME PARTECIPARE

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

Sul sito del Ministero della Giustizia è reperibile il manuale utente al seguente link: https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.page?contentId=ACC567

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

Alla domanda andrà allegato nella busta telematica:

a) copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura;

b) pagamento TELEMATICO della marca da bollo pari ad €16,00;

c) se l'offerta viene presentata per le persone fisiche: copia fotostatica di documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno allegati anche la fotocopia del documento di identità e il codice fiscale del coniuge;

d) se l'offerta viene presentata per le persone giuridiche: copia del documento d'identità del legale rappresentante, copia del certificato CCIAA, o copia della visura camerale, aggiornate (a non più di 10 giorni), dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri del legale rappresentante.

e) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

f) se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;

g) è ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale (Avvocato) munito di procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale.;

h) dichiarazione firmata dall'offerente:

i)

(1) di aver preso visione della perizia;

(2) di voler usufruire dei benefici della prima casa in fase di registrazione;

(3) indicare se si è coniugati e il regime patrimoniale;

j) il presentatore dovrà allegare sempre: copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale;

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, come sopra specificato. L'offerente è quindi colui che formula l'offerta, mentre il presentatore è colui che compila, sottoscrive ed invia l'offerta. Pertanto:

a) l'offerente che intenda partecipare personalmente (**quindi nel caso in cui offerente e presentatore coincidono**), dovrà sottoscrivere 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

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

b) Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario, sul conto corrente intestato alla procedura (**IT45A0874715500000000052739**), aperto presso la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PRATOLA PELIGNA BCC DI PRATOLA PELIGNA FIL CHIETI specificando nella causale del bonifico: "Dott. Giuseppe Di Fabrizio **- Data dell'Asta – versamento cauzione".**

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

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

3) <u>OFFERTE</u>

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

- se il delegato è impossibilitato al riconoscimento dell'identità dell'offerente per mancata allegazione dei documenti.

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura delle buste, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale **https://www.spazioaste.it** e risultare connessi secondo quanto previsto nello stesso.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno nel giorno 13 Ottobre 2026 alle ore 10:30

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

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

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base, in misura non superiore ad un quarto l'immobile, l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. (ex art 572 c.p.c.).

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

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

La gara avrà inizio il giorno fissato per l'apertura delle buste e terminerà, dopo 3 giorni, all' ora che verrà tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti.

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

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

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

Entro 3 giorni lavorativi dall'aggiudicazione del bene il Delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

a) In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

b) L'aggiudicatario dovrà, entro **90 giorni dall'aggiudicazione** a pena di decadenza, (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta), versare **in unica soluzione,** il saldo prezzo sul conto corrente indicato dal professionista delegato (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) **più il 15% del prezzo di aggiudicazione a titolo di fondo spese di registrazione**.

c) nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231**. (dichiarazione antiriciclaggio).**

d) Il mancato versamento del saldo prezzo e del fondo spese nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.

e) Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

f) Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

g) Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 4° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

Tutti coloro che intendono ottenere informazioni sull'immobile in vendita, compreso l'esame della relazione di perizia e dell'allegata documentazione, possono prenderne visione sui siti internet https://pvp.giustizia.it www.astalegale.net www.tribunale.chieti.giustizia.it, e per estratto dell'avviso sui social networks; chi invece vorrà visionare il bene, dovrà formulare la richiesta esclusivamente mediante il PVP sul sito internet https://pvp.giustizia.it usando l'apposito tasto "Prenotazione visita immobile".

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

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

Chieti, 21/10/2026

Il Professionista Delegato
Dott. Giuseppe Di Fabrizio