TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Professionista Avv. Martina Primiterra, con studio in Chieti alla Via S. e B. Spaventa n. 16 - PEC: avv.martinaprimiterra@pec.ordineavvocatichieti.it, delegato al compimento delle operazioni di vendita con ordinanza di delega del 16.05.2025 dal G.E. del Tribunale di Chieti, nella procedura esecutiva immobiliare **N. 5/2025 R.G.E.**

AVVISA

CHE IL GIORNO 25 GENNAIO 2027 ALLE ORE 17:00, presso il proprio studio in Chieti alla Via Spaventa n. 16, svolgerà la **vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona a partecipazione mista** (in sesto esperimento, a prezzo base d'asta ribassato del 10% rispetto al precedente) nel rispetto dell'ordinanza di delega e del provvedimento del G.E. del 22.10.2026, nonché della normativa regolamentare di cui all' art. 161 ter. disp. att. c.p.c., ed in base al decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

In particolare, procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.spazioaste.it a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it.

In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo innanzi al delegato alla vendita. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparendo innanzi al delegato alla vendita.

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA:

Ubicazione: Comune di Bucchianico (CH), Contrada Santa Maria Maggiore n. 26.

Dati catastali: Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Bucchianico (CH) al Foglio 34, particella 315, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 11 vani, Rendita € 738,53.

Descrizione e consistenza appartamento: Quota pari all'intero di un immobile ad uso residenziale sito in area agricola costituito da due piani fuori terra. La disposizione interna del P. Terra è composta da vano scala, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, una camera, una cantina e con altezze interne variabili; totale superficie netta calpestabile del piano terra MQ. 89.81. Il P. Primo invece è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, n.3 camere da letto, n.2 bagni, una terrazza di circa mq. 41.38 ed un balcone di circa mq. 4.18 con H. pari a ml. 2.79; totale superficie residenziale netta calpestabile piano primo MQ. 92.79. Lo stato di fatto risulta corrispondente a quanto accatastato.

Riscaldamento autonomo ma non funzionante e presenza di caminetti. L'impianto elettrico non è a norma.

Coerenze fabbricato: terreno circostante di proprietà della stessa ditta, p.lla 432 stessa ditta, strada comunale in terra battuta, p.lla 3503, p.lla 592, salvo altri.

Regolarità edilizia: dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bucchianico si è constatato sia il rilascio di Concessione in sanatoria n. 217/1991, e sia il mancato rilascio del Certificato di Agibilità nonostante la richiesta sia agli atti. Per ottenere un uso indipendente dell'immobile, dovranno essere chiuse n. 2 porte ed aprirne una nuova e pertanto di dovrà procedere all'aggiornamento catastale.

Stato di occupazione dell'immobile: il bene immobile costituente un unico lotto risulta occupato dagli esecutati.

PREZZO BASE D'ASTA: **€ 45.152,00**

(Prezzo di stima relazione peritale € 110.110,00)

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: **€ 33.864,00**

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: **€ 1.500,00**

Per una più accurata e dettagliata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'esperto consultabile sui siti internet www.astalegale.net - www.tribunale.chieti.giustizia.it e https://pvp.giustizia.it

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

- Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica, in base alla modalità di partecipazione scelta**.
- L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. Quest'ultima deve essere presentata, con le specifiche modalità in seguito indicate, **entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello della vendita**.
- Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare **cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, secondo le modalità in seguito indicate. Si precisa che il **versamento della cauzione tramite bonifico bancario dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita. Si consiglia, quindi, di versare almeno cinque giorni precedenti alla gara**, a mezzo bonifico bancario, la somma per la cauzione con le modalità infra indicate.
- L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione, versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.
- **L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo le modalità indicate e/o oltre la tempistica prevista; se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta**

indicato; se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto; se nei casi in cui è prevista procura notarile questa manchi e se il delegato è impossibilitato al riconoscimento dell'identità dell'offerente per mancata allegazione dei documenti.

- Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, che si intende ben conosciuto dagli offerenti, 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 del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né a pretese di eventuali conduttori 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;
- sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e le imposte dovute per il trasferimento degli immobili (anche IVA, se dovuta) mentre quelle necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle ipoteche e di ogni altro vincolo pregiudizievole sono a carico della procedura;
- sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente (art. 2, comma 7 del D.M. 227/2015), specificando, al riguardo, che laddove sussistano più di n.2 formalità pregiudizievoli da cancellare, il compenso del delegato a carico dell'aggiudicatario sarà oggetto di maggiorazione secondo le percentuali di cui all'Ordinanza di Delega del Giudice dell'Esecuzione consultabile sui siti internet (www.astalegale.net - www.tribunale.chieti.giustizia.it e https://pvp.giustizia.it);
- sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. ai sensi dell'art. 6 del D.L. 63/2013), ove l'immobile sia sprovvisto della certificazione;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L.47/85 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 06/06/2001 N. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- 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;
- 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;

- i futuri acquirenti potranno avvalersi, ai fini del saldo prezzo, di contratti di finanziamento di cui all'art. 585 cpc, con tutte le conseguenze ivi previste;
- ove l'aggiudicatario intenda ricorrere ad un mutuo bancario per il versamento del saldo prezzo, dovrà presentare, entro il termine massimo di 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva, apposita istanza. Il giudice provvederà a fissare il giorno nel quale gli interessati dovranno recarsi presso gli uffici del Tribunale per le operazioni contestuali: del versamento del prezzo, di sottoscrizione da parte del Giudice del decreto di trasferimento e di stipula in forma definitiva, davanti allo stesso notaio, del contratto di mutuo, con concessione di garanzia ipotecaria di primo grado;
- si avverte, altresì, che ogni creditore, nel termine di 10 giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare ex art. 588 c.p.c., per sé o a favore di un terzo, istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo;
- chiunque, eccetto il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, può partecipare alla vendita;
- per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE CON PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN MODALITA' CARTACEA

L'offerta di acquisto deve essere presentata, **entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita**, presso lo studio del professionista delegato in Chieti Via Spaventa n.16 **previo necessario appuntamento telefonico da fissarsi direttamente con lo scrivente Professionista Delegato (al proprio recapito telefonico mobile: 3388549208)**.

Sulla busta dovranno essere annotate, a cura del delegato: le sole generalità, previa identificazione, di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita.

Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

L'offerta cartacea di acquisto **in bollo (€16,00)** dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);

- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione (il bonifico deve essere effettuato sul conto corrente intestato al Tribunale di Chieti - Procedura Esecutiva Immobiliare n. 5/2025, aperto presso la filiale di Chieti Scalo della Banca di Credito Cooperativo di Pratola Peligna - IBAN: IT33O0874715500000000052799- specificando nella causale del bonifico: "**Professionista Delegato Avv. Martina Primiterra – asta del 25/01/2027 – versamento cauzione**") ed il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (OPPURE, in alternativa al bonifico, inserire: la data, l'istituto bancario mittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile allegato per il versamento della cauzione e intestato a "**Tribunale di Chieti – Procedura esecutiva immobiliare n. 5/2025**");
- dichiarazione firmata dall'offerente:
    - di aver preso visione della perizia
    - di voler usufruire dei benefici della prima casa in fase di registrazione
    - indicare se si è coniugati e il regime patrimoniale
    - dell'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo/finanziamento in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..
- I recapiti telefonici e a mezzo mail dove ricevere le comunicazioni;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
- Se l'offerta viene presentata per le persone fisiche, la dichiarazione di offerta dovrà contenere: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile e regime patrimoniale dell'offerente se coniugato. Dovrà essere allegata copia fotostatica fronte retro di documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale del soggetto offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, andranno indicate anche le generalità, i dati e il codice fiscale del coniuge e allegati anche la copia fotostatica fronte-retro del documento di identità e del codice fiscale del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile.
- se l'offerta viene presentata per una società o persona giuridica (l'offerente è una società o persona giuridica): andrà indicata la denominazione della stessa, ragione sociale, l'indirizzo della sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante (cognome e nome del legale rappresentante, luogo e data di nascita, codice fiscale e residenza); andrà allegata 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 copia fronte-retro del documento d'identità del legale rappresentante;

- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore (l'offerente è minorenne): l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare che dovrà essere allegata in copia autentica;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno: l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica;
- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario: dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;
- l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Chieti. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

E' ammessa, ai sensi dell'art. 571 c.p.c, la partecipazione e la formulazione delle offerte irrevocabili di acquisto in via cartacea personalmente o per il tramite **di procuratore legale (Avvocato) che dovrà essere munito di procura speciale redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata**, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma cpc.

Il presentatore dovrà allegare sempre: copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale.

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti successivamente individuati.

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (€ 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, (https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pagopa.wp) seguendo le istruzioni indicate nel "manuale

utente per la presentazione dell'offerta telematica" **e allegando l'apposita ricevuta**, in formato pdf e xml.

Le offerte di acquisto e i relativi allegati dovranno pervenire dagli offerenti **entro le ore 12.00** del giorno precedente la vendita, **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**.

Alla domanda andrà allegato nella busta telematica:

- copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, da cui risulti anche il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- pagamento telematico della marca da bollo pari ad €16,00;
- se l'offerta viene presentata per le persone fisiche: dovrà essere allegata copia fotostatica fronte-retro di documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale del soggetto offerente. La dichiarazione di offerta dovrà contenere: cognome e nome, luogo e data di nascita il codice fiscale, residenza, stato civile e regime patrimoniale dell'offerente se coniugato.

  Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, andranno indicate anche le generalità, i dati e il codice fiscale del coniuge e allegati anche la copia fotostatica del documento di identità e del codice fiscale del coniuge. *Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile.*
- se l'offerta viene presentata per una società o persona giuridica: andrà indicata la denominazione della stessa, la ragione sociale, l'indirizzo della sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante (cognome e nome del legale rappresentante, luogo e data di nascita, codice fiscale e residenza). Andrà allegata nella busta telematica 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 copia fronte retro del documento d'identità del legale rappresentante;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore (l'offerente è minorenne): l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare che dovrà essere allegata in copia autentica;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno: l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica;
- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario: dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;
- la dichiarazione firmata dall'offerente:
  - di aver preso visione della perizia
  - di voler usufruire dei benefici della prima casa in fase di registrazione
  - indicare se si è coniugati e il regime patrimoniale

- dell'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo/finanziamento in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

Il presentatore dovrà allegare sempre: copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale.

PRECISAZIONI IN ORDINE ALLE OFFERTE TELEMATICHE

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:

- 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 , dovrà, quindi, munirsi di indirizzo pec e di firma digitale.
- 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.

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 al *Tribunale di Chieti - P.E.I. n. 5/2025* - IBAN: IT33O0874715500000000052799 aperto presso la Banca di Credito Cooperativo di Pratola Peligna -Filiale di Chieti- specificando nella causale del bonifico: "**Avv. Martina Primiterra - asta del 25/01/2027 ore 17:00 - versamento cauzione**".

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

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

3) OFFERTE

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito per il deposito; 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; se l'importo della cauzione, per qualsiasi causa, non risulti accreditato sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle buste.

Inoltre, l'offerta non è efficace se manca la procura notarile nei casi in cui essa è obbligatoria, nonché nel caso in cui il delegato sia impossibilitato all'identificazione dell'offerente per mancata allegazione dei documenti.

ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia della contabile di avvenuto pagamento attestante il versamento dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto della procedura (conto corrente intestato al Tribunale di Chieti - Procedura Esecutiva Immobiliare n. 5/2025, aperto presso la filiale di Chieti Scalo della Banca di Credito Cooperativo di Pratola Peligna -IBAN: IT33O0874715500000000052799, specificando nella causale del bonifico: **"Professionista Delegato Avv. Martina Primiterra – asta del 25/01/2027 – versamento cauzione"**) , da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; in caso di offerta cartacea, all'offerta dovrà essere allegata copia della contabile di avvenuto pagamento attestante il versamento della cauzione tramite bonifico bancario sul conto della procedura (utilizzando IBAN , intestazione e causale sopra indicate, e da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico) OPPURE inserire un assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Chieti - Procedura esecutiva immobiliare n. 5/2025**";
- Se l'offerta viene presentata per le persone fisiche: copia fotostatica fronte-retro del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni: copia fotostatica fronte-retro del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); nel caso in cui il coniuge offerente vorrà risultare esclusivo titolare del bene, dovrà precisare nella domanda che esso non cadrà in comunione producendo (o riservandosi di produrre, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo) apposita dichiarazione di cui all'art. 179 del codice civile;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex* art.2, comma settimo del D.M. 227/2015;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica: 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 ovvero la procura o l'atto di nomina del legale rappresentante che giustifichi i poteri e copia del documento d'identità del legale rappresentante;
- se il soggetto offerente è extracomunitario: copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore (l'offerente è minorenne): dovrà essere allegata copia fotostatica fronte-retro del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno: copia fotostatica fronte-retro del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

L'apertura delle buste telematiche/cartacee e l'esame delle offerte, da parte del Professionista Delegato, avverranno a partire dalle ore 17: 00 del giorno 25/01/2027.

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta dovranno partecipare online, ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, e risultare connessi secondo quanto previsto nello stesso, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il Professionista delegato esaminerà le buste e delibererà sull'ammissibilità delle offerte.

Si precisa che, **anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che non si ritenga che ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. (ex art 572 c.p.c.).

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide,** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista partendo, come prezzo base per la gara, dal prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.
In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente, fermo il disposto di cui all'art. 573 commi cpc**.**

In caso di adesione alla gara:

-qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;
-in caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al miglior offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara intenda parteciparvi ovvero nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità), fermo il disposto di cui all'art. 573 commi cpc.:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il gestore tecnico della vendita telematica, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci.

I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.spazioaste.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito www.spazioaste.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il **residuo prezzo** (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) in un'unica soluzione, a pena di decadenza, entro 90 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale) ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta; **nello stesso termine e con le medesime modalità con cui deve versare il residuo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare un fondo spese pari al 15% del prezzo di aggiudicazione**, salvi eventuali conguagli ed integrazioni, per l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali dovute per il trasferimento del bene, nonché per la quota di compenso spettante al professionista delegato *ex* art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista), poste a suo carico nella misura di legge.

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'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (**dichiarazione antiriciclaggio**).

Il mancato versamento, nel termine stabilito, del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari a suo carico, alla trascrizione del decreto di trasferimento e di ogni altro onere o spesa di legge a suo carico, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario, comporterà che il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali dovute per il trasferimento del bene, nella misura prevista dalla legge.

*** *** *** ***

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio.

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.

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.

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

Si specifica che tutte le attività della vendita che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiute dal cancelliere o dal G. E., saranno effettuate dal suddetto professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo dal medesimo indicato, e che ogni altra informazione potrà essere acquisita presso di lui.

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 e dell'avviso di vendita, unitamente alla perizia, sui siti internet www.astalegale.it; www.tribunale.chieti.giustizia.it;
- "social media marketing", attraverso la pubblicazione dell'estratto dell'avviso sui social networks.

Per tutto quanto non previsto dal presente avviso, si applicano le vigenti norme di legge.

Chieti, 06 novembre 2026

Il Professionista Delegato

avv. Martina Primiterra