TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

primo esperimento

La Professionista, Avv. Barbara Rapino, con studio in Chieti, al Corso Marrucino, 147, delegata al compimento delle operazioni di vendita con ordinanza di delega del 5 luglio 2024 dal G.E. del Tribunale di Chieti, nella procedura esecutiva immobiliare N. 16/2024 R.G.E., di poi confermata con successivo provvedimento del 22 luglio 2025 emesso nell'ambito del giudizio di divisione endo-esecutivo **n. 855/2024 di R.G.C.**

AVVISA

CHE IL GIORNO 26 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:

LOTTO 2

- Appartamento residenziale -

Corpo A: Piena proprietà di un **appartamento** in VILLAMAGNA, in ottimo stato di conservazione, al piano primo su due livelli, abitazione e soffitta, in struttura di cemento armato.
Il primo livello (o piano 1°) è composto da un ingresso, un soggiorno, un pranzo, una cucina, 2 bagni, un disimpegno, un ripostiglio, e tre camere da letto, un balcone, e un balcone/terrazzo (vedi planimetria stato di fatto allegata). La superfice coperta lorda in pianta P.1, è di mq. 143,00, la sup. netta di pavimento balcone, terrazzo e ingresso è di mq. 47,40, quella coperta netta di pavimento e di mq. 120,86. L'altezza di piano è di H=mt. 2,75.
L'abitazione ha accesso dalla corte e scala comune sub. 4 (ex sub *a* – si veda elaborato planimetrico allegato in perizia). La superfice lorda esterna di piano è di mq. 143,00 (compreso lo spessore dei muri perimetrali esterni), vedi foto e planimetria allegate in perizia. La classe energetica e l'APE non sono presenti.

Corpo B: piena proprietà di un **sottotetto non abitabile** a VILLAMAGNA, Contrada Marciliana, quartiere Marciliana, della superficie commerciale di 99,36 mq. L'immobile è rappresentato da una soffitta parzialmente rifinita, con un vano interno rifinito e dotato di bagno interno esclusivo, in ottimo stato di conservazione, in struttura di cemento armato (vedi foto allegate alla perizia). La superfice coperta lorda in pianta P.2, è di mq. 165,60, quella coperta netta di pavimento e di mq.147,55. L'altezza media nella zona praticabile (60%) è di H=mt. 2,25. La soffitta ha accesso dalla corte e scala comune sub.4 (ex sub.a – si veda elaborato planimetrico allegato e planimetrie allegate in perizia). La superfice lorda esterna di piano è di mq.147,55 (compreso lo spessore dei muri perimetrali esterni -vedi foto e planimetrie allegate in perizia). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° (sottotetto), ha un'altezza media interna di 2,25 mt.

Identificazione catastale: foglio 6 particella 70 sub. A (catasto fabbricati) - sub 3;
Indirizzo catastale: VILLAMAGNA (CH), Via Marciliana;

Coerenze: Confina con appartamento sotto al piano 1, scala condominiale al lato.
La soffitta è rappresentata da sottotetto parzialmente rifinito, con un vano rifinito e con bagno interno.
L'intero edificio sviluppa Piani 2+ il sottotetto, 2 piani fuori terra. L'immobile è stato costruito nel 1988, ristrutturato nel (NO).

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 266,06 mq.
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 212.848,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 207.448,00

Data della valutazione: 15/05/2024

Immobile residenziale, in ottimo stato di conservazione.

Stato di occupazione dell'immobile: libero

PREZZO BASE D'ASTA	**€ 207.448,00**
PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE	€ 207.448,00
OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE	**€ 156.000,00**

(pari al prezzo base, ridotto di un quarto)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 3.000,00

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

- Magazzino/Deposito -

Corpo A: piena proprietà di un **magazzino/deposito commerciale** a VILLAMAGNA, Contrada Marciliana, quartiere Marciliana, della superficie commerciale di 54,13 mq.
L'immobile è rappresentato da un magazzino in buono stato di conservazione, al piano terra, in struttura di cemento armato (si veda planimetria stato di fatto allegata in perizia).
La superfice coperta lorda in pianta è di mq. 54,13, la sup. netta di pavimento è di mq. 47,40, quella coperta netta di pavimento è di mq. 48,00. L'altezza di piano è di H=mt.3,80. Il magazzino ha accesso dalla corte comune sub.8 (ex- sub.e) e dalla scala comune sub. 4 (ex-sub. a - vedi elaborato planimetrico allegato in perizia). La superfice lorda esterna di piano di mq. 54,13 comprende lo spessore dei muri perimetrali esterni, vedi foto e planimetria allegate. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,80 mt.

Identificazione catastale: foglio 6 particella 70 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, rendita 152,87 Euro;

Indirizzo catastale: VILLAMAGNA.
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1988 ristrutturato nel (NO).
Consistenza commerciale complessiva unità principali: 54,13 mq.

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 27.065,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 17.765,00

Data della valutazione: 15/05/2024

Stato di occupazione dell'immobile: libero

PREZZO BASE D'ASTA **€ 17.765,00**
(PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE € 17.765,00)

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE **€ 13.500,00**
(pari al prezzo base, ridotto di un quarto)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA **€ 1.000,00**

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

- Locale Negozio -

Corpo A: piena proprietà di un **locale negozio**, in Villamagna, in ottimo stato di conservazione, al piano terra, in struttura di cemento armato (si veda planimetria stato di fatto allegata in perizia). La superfice coperta lorda in pianta è di mq. 96,90; la sup. netta di pavimento è di mq. 84,50; l'altezza di piano è di H=mt. 3,80. Il negozio ha accesso dalla corte comune sub.8 (ex- sub.e) e dalla scala comune sub. 4 (ex-sub a) tramite il magazzino contiguo, (si veda elaborato planimetrico allegato in perizia). La superfice lorda esterna di piano di mq. 96,90 comprende lo spessore dei muri perimetrali esterni (vedi foto e planimetria allegate in perizia).
La classe energetica e l'APE non sono presenti.
Consistenza commerciale complessiva unità principali: 96,90 mq.

Identificazione catastale: foglio 6 particella 70 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, rendita 848,54 Euro;

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 67.620,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 58.320,00

Data della valutazione: 15/05/2024

Stato di occupazione dell'immobile: libero

PREZZO BASE D'ASTA **€ 58.320,00**
(PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE € 58.320,00)

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE **€ 44.000,00**
(pari al prezzo base, ridotto di un quarto)

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

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

---

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, né a pretese di eventuali conduttori;
- 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 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 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;
- 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 MODALITA' TELEMATICA

1) <u>COME PARTECIPARE:</u>

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/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 con l'indicazione espressa:

(1) di aver preso visione della perizia e della successiva integrazione;

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

(3) se si è coniugati e, in caso positivo, il regime patrimoniale adottato.

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.
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 (IBAN IT83S0874777690000000051343), aperto presso la Banca di Credito Cooperativo di Pratola Peligna, specificando nella causale del bonifico: "**Avv. Barbara Rapino – 26 gennaio 2027 – 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 dell'offerta;
- è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza;
- l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto;
- l'importo della cauzione, per qualsiasi causa, non risulti accreditato sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle buste.
- nei casi in cui è prevista procura notarile, questa manchi;
- 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 26 gennaio 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 la Delegata 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 e/o l'omesso invio della dichiarazione antiriciclaggio, 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, ed alla successiva integrazione datata 24.6.2024, 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, 12 novembre, 2026

la Professionista Delegata