TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
(PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL G.E. A FRONTE DEL PREVIO SVOLGIMENTO DELLE VENDITE IN MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA)

Il Professionista Avv. Sergio Di Nisio con studio in Chieti alla Via Madonna della Vittoria n. 38, indirizzo mail sergiodinisio@libero.it, delegato ai sensi dell'art. 591 bis C.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Chieti al compimento delle operazioni di vendita con ordinanza di delega del 23 novembre 2024 nella procedura esecutiva immobiliare N. **30/2022** R.G.E.,

AVVISA

CHE IL GIORNO 26 MAGGIO 2026 ALLE ORE 10,30 , presso il proprio studio, si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro 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 dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro 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

Diritto di piena proprietà di opificio uso artigianale - industriale con locali accessori della superficie di circa mq 3900, e piccolo manufatto pertinenziale della superficie di Circa mq 50, con area esterna esclusiva. Il tutto della superficie tra coperta e scoperta di mq 17.381, siti in Orsogna (CH), contrada Sterparo, riportato in catasto al **foglio n. 8, particella n. 240 sub. 6, cat. D/1, r.c. € 22.561,30.** Gli edifici sono stati così dettagliati come da perizia: EDIFICIO A) Capannone della superficie di circa mq 3929.50 così divisi: Superficie Interrato di mq 182.00; Superficie Piano Terra di mq 3747.50; dimensioni m 180.30 x m 20.45 altezza max interna m 9.20 con la seguente caratteristica costruttiva: Fondazioni e setti del Piano Interrato in C.A., Struttura portante in C.A. prefabbricato, tamponature esterne in lastre C.L.S. prefabbricato, struttura copertura in capriate metalliche e sovrastanti pannelli in lamiera. EDIFICIO B) Abitazione della superficie di circa mq 50.70, dimensioni m 10.45 x m 4.85 altezza netta interna m 3.20, con struttura portante in muratura e copertura a tetto. Il tutto tra superficie coperta e superficie scoperta pari a mq 17.381 catastali.

Stato di occupazione dell'immobile : Occupato da terzi con titolo opponibile alla procedura.

Risulta trascritto in data 13/07/2021 presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti – Servizio di Pubblicità immobiliare - un Contratto di Locazione Ultranovennale per atto pubblico del 07/07/2021, afferente a

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

porzione di opificio uso artigianale – industriale nonché porzione di fabbricato commerciale ad uso ufficio, della durata di anni 30 (trenta) con inizio dal 07 luglio 2021 (sette luglio duemilaventuno) al 14 giugno 2051 (quattordici giugno duemilacinquantuno), salvo disdetta secondo legge. Il contratto risulta meglio descritto nella perizia estimativa.

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1 € 555.242,82

(Euro cinquecentocinquantacinquemiladuecentoquarantadue/82)

(PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE € 1.230.455,00 –

Euro unmilioneduecentotrentamilaquattrocentocinquantacinque/00)

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE € 416.432,12

(Euro quattrocentosedicimilaquattrocentotrentadue/12)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 6.000,00 (Euro seimila/00)

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

LOTTO 2

Diritto di piena proprietà di opificio uso artigianale – industriale, di circa mq 2.370, con area esterna esclusiva. Il tutto della superficie tra coperta e scoperta di mq 16.068, siti in Orsogna (CH), contrada Sterparo, riportati in catasto al **foglio n. 8, particella n. 4506, cat. D/1, r.c. € 12.731,08 e Particella n. 4498 cat. Relitto ente urbano di mq 8.000, senza rendita catastale.** Gli edifici sono stati così dettagliati come da perizia: EDIFICIO Capannone della superficie di circa mq 2.450, dimensioni lineari di circa m 120.00 x m 38.80 altezza netta interna m 10.75, con la seguente caratteristica costruttiva: Fondazioni in C.A., Struttura portante in C.A. prefabbricato, tamponature esterne in lastre di C.L.S. prefabbricato, struttura copertura in capriate metalliche e sovrastanti pannelli in lamiera. Il tutto tra superficie coperta e superficie scoperta pari a mq 16.068 catastali. TERRENO Contraddistinto con la particella n. 4498, di mq 8000, si configura come lotto libero ad uso esclusivo della particella n. 4506, dove non insistono fabbricati ma risulta essere chiuso con recinzione in blocchi in cls e sovrastanti elementi metallici.
Stato di occupazione dell'immobile : Occupato da terzi con titolo opponibile alla procedura.
Risulta trascritto in data 13/07/2021 presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti – Servizio di Pubblicità immobiliare - un Contratto di Locazione Ultranovennale per atto pubblico del 07/07/2021, afferente a porzione di opificio uso artigianale – industriale nonché porzione di fabbricato commerciale ad uso ufficio, della durata di anni 30 (trenta) con inizio dal 07 luglio 2021 (sette luglio duemilaventuno) al 14 giugno 2051 (quattordici giugno duemilacinquantuno) , salvo disdetta secondo legge. Il contratto risulta meglio descritto nella perizia estimativa.

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 2 € 357.022,24

(Euro trecentocinquantasettemilaventidue/24)

(PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE € 791.185,00 –

Euro settecentonovantunomilacentottantacinque/00)

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE € 267.766,68

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

(Euro duecentosessantasettemilasettecentosessantasei/68)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 5.000,00 (Euro cinquemila/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

Diritto di piena proprietà di opificio uso artigianale - industriale composto da due corpi di fabbrica, della superficie coperta complessiva di circa mq 3.500, con area esterna esclusiva. Il tutto della superficie tra coperta e scoperta di mq 15.288, siti in Orsogna (CH), contrada Sterparo, riportato in catasto al **foglio n. 8, particella n. 4507, cat. D/1, r.c. € 18.810,68.** Gli edifici sono stati così dettagliati come da perizia: EDIFICIO A**)** Capannone della superficie di circa mq 1457.70, dimensioni m 15.20 x m 95.90 altezza max interna m 7.15 con la seguente caratteristica costruttiva: Fondazioni in C.A., Struttura portante in C.A. prefabbricato, tamponature esterne in lastre di C.L.S. prefabbricato, struttura copertura in capriate metalliche e sovrastanti pannelli in lamiera. EDIFICIO B**)** Capannone della superficie di circa mq 849.00, dimensioni (ingombro massimo) m 30.05 x m 43.60, altezza max interna m 7.50 e altezza min interna m 5.00, con la seguente caratteristica costruttiva: Fondazioni in C.A., Struttura portante in C.A. prefabbricato, tamponature esterne in lastre di C.L.S. prefabbricato, struttura copertura in capriate metalliche e sovrastanti pannelli in lamiera e in parte da tegole in laterizio. Il tutto con corte esterna, della superficie tra coperto e scoperto di mq 15.288.

Stato di occupazione dell'immobile : Occupato da terzi con titolo opponibile alla procedura.

Risulta trascritto in data 13/07/2021 presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti – Servizio di Pubblicità immobiliare - un Contratto di Locazione Ultranovennale per atto pubblico del 07/07/2021, afferente a porzione di opificio uso artigianale – industriale nonché di fabbricato commerciale ad uso ufficio, della durata di anni 30 (trenta) con inizio dal 07 luglio 2021 (sette luglio duemilaventuno) al 14 giugno 2051 (quattordici giugno duemilacinquantuno), salvo disdetta secondo legge. Il contratto risulta meglio descritto nella perizia estimativa.

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 3 € 346.309,56

(Euro trecentoquarantaseimilatrecentonove/56)

(PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE € 767.445,00 –

Euro settecentosessantasettemilaquattrocentoquarantacinque/00)

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE € 259.732,17

(Euro duecentocinquantanovemilasettecentotrentadue/17)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 5.000,00 (Euro cinquemila/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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Diritto di piena proprietà di opificio uso artigianale - industriale con locali accessori della superficie di circa mq 2.730, e limitrofo fabbricato uso direzionale su tre piani della superficie di mq 410 circa oltre a portico, balconi e terrazzo, area esterna esclusiva. Il tutto della superficie tra coperta e scoperta di mq 8.246, siti in Orsogna (CH), contrada Sterparo, riportato in catasto al **foglio n. 8, particella n. 4508, cat. D/1, r.c. € 14.469,40.** Gli edifici sono stati così dettagliati come da perizia: EDIFICIO A) Capannone della superficie di circa mq 2383.00 così divisi: Superficie Interrato di mq 93.50; Superficie Piano Terra di mq 2289.50; dimensioni (ingombro massimo) m 41.20 x m 75.15 altezza max interna m 7.00 con la seguente caratteristica costruttiva: Fondazioni e setti del Piano Interrato in C.A., Struttura portante in C.A. prefabbricato, tamponature esterne in lastre C.L.S. prefabbricato, struttura copertura in capriate metalliche e sovrastanti pannelli in lamiera. EDIFICIO B - (UFFICI) Edificio ad uso Uffici di tre piani della superficie di circa mq 394.10 e mq 119.00 di terrazzi, dimensioni m 10.45 x m 4.85 altezza netta interna PT m 3.10, P1 m 2.90, P2 m 2.95, con la seguente caratteristica costruttiva: Fondazioni in C.A., struttura portante con telaio in C.A., tamponamenti in laterizi e copertura a tetto. Il tutto con corte esterna della superficie tra coperto e scoperto di mq 8.246. L'accesso avverrà dalla strada provinciale Via Pescarese dall'ingresso esistente.
Stato di occupazione dell'immobile : Occupato da terzi con titolo opponibile alla procedura.
Risulta trascritto in data 13/07/2021 presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti – Servizio di Pubblicità immobiliare – un ulteriore Contratto di Locazione Ultranovennale per atto pubblico del 07/07/2021, afferente a fabbricato ad uso artigianale – industriale nonché porzione di fabbricato commerciale ad uso ufficio, della durata di anni 30 (trenta) con inizio dal 07 luglio 2021 (sette luglio duemilaventuno) al 14 giugno 2051 (quattordici giugno duemilacinquantuno) , salvo disdetta secondo legge. Il contratto risulta meglio descritto nella perizia estimativa.
Risulta ancora un contratto di locazione del 22/11/2016 della durata di anni 6 (sei), afferente al limitrofo fabbricato commerciale ad uso ufficio, già registrato a Chieti nel 2016 e successivamente rinnovato per ulteriori sei anni fino alla data del 22/11/2028.

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 4 € 469.679,05

(Euro quattrocentosessantanovemilaseicentosettantanove/05)

(PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE € 1.000.840,00 –

Euro unmilioneottocentoquaranta/00)

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE € 352.259,29

(Euro trecentocinquantaduemiladuecentocinquantanove/29)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 5.000,00 (Euro cinquemila/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 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**

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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 la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 12:00 del giorno 25 maggio 2026 (antecedente a quello dell'udienza di 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 la modalità in seguito indicata. Si precisa che, nei casi ammessi di **versamento della cauzione tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo** entro il **giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**
- 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 la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

- 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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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 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;
- 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 la predetta tempistica, presso lo studio del professionista delegato in Chieti alla Via Madonna della Vittoria n. 38.

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 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.);
- 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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

di comunione legale, andranno allegati anche la fotocopia del documento di identità e il codice fiscale del coniuge;

- 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.
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;
- dichiarazione firmata dall'offerente:
  (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.
- il presentatore dovrà allegare sempre: copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale;
- 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'istituto emittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile allegato per il versamento della cauzione *[inoltre se previsto oppure in alternativa all'assegno - a seconda dei casi - inserire anche la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato ed il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico];*
- 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;
- 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.).

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.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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 (attualmente pari ad € 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 https://pst.giustizia.it, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

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

Alla domanda andrà allegato nella busta telematica:

- copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura;
- pagamento TELEMATICO della marca da bollo pari ad € 16,00;
- 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;
- 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.
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;
- è ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura ex art. 571 e 579 ultimo comma c.p.c.;
- 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.

- 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

1) 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 ordinaria, 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.

  a) 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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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 IT10K0874715500000000049627)**, aperto presso la Banca Di Credito Cooperativo di Pratola Peligna - Filiale di Chieti - , specificando nella causale del bonifico: "**Avv. Sergio Di Nisio – Asta 26/05/2026 – 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, ed 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;
- 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.

ASTALEGALE.NET

ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente,
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico *[inoltre in caso di offerta cartacea se previsto oppure in alternativa al bonifico, inserire anche un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Chieti, esecuzione n°/anno 30/2022 "]*;
- 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 extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 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 volontà 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

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, 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 o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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; 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 solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

3° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul 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.

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 migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta.

- Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- 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. In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. 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 sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare il 15% del prezzo di aggiudicazione per le spese delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato *ex* art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, 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 nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

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

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.

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.

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;

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Chieti, 24 marzo 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Sergio Di Nisio

Firmato digitalmente da

Sergio Di Nisio

CN = Sergio Di Nisio
C = IT

ASTALEGALE.NET

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009