



TRIBUNALE DI CHIETI

VENDITA DELEGATA
RGE n. 79/2023
Dott. Turco Francesco

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il Professionista **Avv. D'Orazio Eliodoro**, con studio a Chieti in Via Arniense n. 105, delegato al compimento delle operazioni di vendita con ordinanza di delega del 02.02.2024 dal G.E. del Tribunale di Chieti, nella procedura esecutiva immobiliare n. 79/2023 R.G.E.

AVVISA

che il giorno **1 ottobre 2024** alle **ore 17:00** si terrà il **secondo esperimento** di vendita **senza incanto con modalità TELEMATICA ASINCRONA** (ai sensi dell'art. 570 e ss cpc ed art. 24 del D.M. Giustizia 32/2015) e l'eventuale gara tra gli offerenti dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di unità immobiliare (appartamento) con annesso posto auto esterno, sita nel comune di Torrevecchia Teatina alla Via Roma n. 10.

DATI CATASTALI: Tipo catasto: Fabbricati, Foglio 13, Mappale 813, Subalterno 6, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie cat. mq. 110, Rendita catastale € 309,87. Tipo catasto: Fabbricati, Foglio 13, Mappale 813, Subalterno 9, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 MQ, Rendita catastale € 27,89.

CONFINI: abitazione confinante con subalterno 7, subalterno 5, dello stesso fabbricato, area condominiale.

Prezzo base d'asta ribassato	€ 66.000,00
Valore di stima in relazione peritale	€ 88.000,00
Offerta minima ammissibile	€ 49.500,00
Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti (art. 573 cpc)	€ 2.000,00

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, a cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne le caratteristiche costruttive e qualitative nonché del suo stato interno ed esterno, l'esistenza d'eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e chiarimenti sulle difformità catastali, consultabili sui siti web www.astalegale.net, www.tribunale.chieti.giustizia.it e <https://pvp.giustizia.it> e vengono venduti alle condizioni e con le modalità di seguito riportate, con arrotondamento del prezzo base ai fini della più agevole determinazione dell'offerta minima rispetto a quella del precedente esperimento di vendita.

CONDIZIONI E MODALITÀ DELLA VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, annessi e connessi, accessioni, ragioni 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. E ciò anche con espressa deroga alle disposizioni di cui all'art. 1489 Cc ed alle garanzie da esso previste alle quali espressamente il proponente rinuncia, esonerando inoltre il Professionista Delegato (e la procedura) da responsabilità nel caso di esercizio dell'eventuale diritto di prelazione o riscatto da parte di terzi e/o richieste di terzi in generale.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e le imposte dovute per il trasferimento dell'immobile (anche l'IVA, se dovuta), compresi i compensi spettanti al Professionista Delegato per le operazioni successive alla vendita (ex art. 2, comma 7, DM n. 227/2015), nonché eventualmente altre spese, così come liquidate dal G.E.,

mentre quelle necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle iscrizioni ipotecarie e di ogni altro vincolo pregiudizievole gravante sull'immobile sono a carico della procedura.

Sono a carico dell'aggiudicatario, inoltre, gli oneri di dotare l'immobile acquistato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) di cui all'art. 6 del D.L. n. 63/2013 convertito dalla legge n. 90/2013 e del certificato di agibilità.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere ove consenti alla disciplina dell'art. 40 L. n. 47/85 come integrata e modificata dall'art. 46 del 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 gli immobili siano gravati 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 avvalersi, ai fini del saldo prezzo, di contratti di finanziamento di cui all'art. 585 cpc con le conseguenze ivi previste o ricorrere al mutuo bancario, dovrà presentare apposita istanza entro il termine massimo di 10 giorni dall'aggiudicazione. 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 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.

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Chiunque, ad eccezione del debitore, può partecipare alla vendita.

Le **offerte di acquisto** dovranno pervenire dagli offerenti **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita esclusivamente in via telematica all'interno del portale <https://pvp.giustizia.it/pvp>** seguendo le indicazioni ivi riportate e contenute nel portale stesso ed inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**

Si **consiglia** di versare almeno **cinque** giorni precedenti la gara a mezzo bonifico la somma per la cauzione con le modalità infra indicate.

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

1) COME PARTECIPARE

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

Sul sito del Ministero della Giustizia è reperibile il manuale utente al seguente link:

https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta08_11_2022.pdf

La domanda va presentata in bollo di € 16,00 e dovranno in ogni caso essere allegati:

- a) **copia della contabile** di versamento della **cauzione** effettuata mediante **bonifico** bancario sul conto corrente intestato alla procedura;
- b) **ricevuta del pagamento telematico** della marca da bollo pari ad **€ 16,00** sia in formato pdf sia xml effettuato sul sito del Ministero della Giustizia al link https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14_1.wp.
- 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 in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

e) se l'offerta viene presentata per le **PERSONE GIURIDICHE** o altri **ENTI**: copia del documento d'identità del legale rappresentante, copia del certificato CCAA o copia della visura camerale, aggiornate (a non più di 10 giorni), dal quale risulti la costituzione della stessa, lo stato ed i poteri del legale rappresentante;

f) se l'offerente è cittadino di uno Stato non appartenente all'Unione Europea e non è in possesso di permesso di soggiorno in corso di validità, l'offerta dovrà contenere l'espressa dichiarazione della sussistenza della condizione di reciprocità per l'acquisto di beni immobili tra l'Italia ed il suo paese di cittadinanza, nonché i riferimenti normativi del relativo Trattato o Convenzione Internazionale;

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) la dichiarazione firmata dall'offerente:

- a. di aver preso visione della perizia
- b. di voler usufruire dei benefici della prima casa in fase di registrazione
- c. indicare se si è coniugati ed il regime patrimoniale

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/soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare, come sopra specificato, le **offerte irrevocabili di acquisto**

esclusivamente in via telematica come sopra specificato.

Si evidenzia che **l'offerente è colui che formula l'offerta, mentre il presentatore è colui che compila, sottoscrive ed invia l'offerta** e, 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 e dovrà, quindi, munirsi sia di un indirizzo di **Posta Elettronica Certificata** sia di dispositivo di **firma digitale**;
- b. se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (**offerente e presentatore, quindi, non coincidono**), il presentatore ai sensi dell'art. 571 cpc potrà essere solo un procuratore legale (*rectius*, avvocato) munito di procura speciale redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata che può essere allegata anche in copia per "immagine" ex art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015.

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

- c. 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 scrittura privata autenticata che può essere allegata anche in copia per immagine ex art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015) all'offerente presentatore ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015;
- d. 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 che può essere allegata anche in copia per immagine ex art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015) ad un avvocato sempre ai sensi dell'art. 571 cpc.

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 "**TRIBUNALE DI CHIETI - PROC ESEC IMM N 79/2023**" presso la BCC di Pratola Peligna - Filiale di Chieti, con IBAN **IT79R087471550000000050635**, specificando nella causale del bonifico: "**Avv. Eliodoro D'Orazio - Asta del 1.10.2024 – 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 ed, ai sensi dell'art. 569, comma 3, cpc se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto, o nel caso in cui l'importo della cauzione, per qualsiasi causa, non risulti accreditato sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle buste.

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

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

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il **1 ottobre 2024 alle ore 17:00** e il Professionista Delegato 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 verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate le istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc (ex art. 572 cpc).

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 comunicata dal Professionista Delegato a tutti gli offerenti, al termine dell'apertura delle buste e della validazione delle offerte.

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

La gara prevede un meccanismo di auto-estensione qualora vengano effettuate offerte negli ultimi cinque minuti prima della scadenza del termine. In questo caso la scadenza verrà prolungata automaticamente di cinque minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

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

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

netto degli oneri bancari necessari per eseguire l'operazione.

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, a pena di decadenza, dovrà versare, **entro 90 giorni dall'aggiudicazione** (ovvero entro il più breve termine indicato nell'offerta) in unica soluzione sul conto corrente sopra indicato, il **saldo prezzo** (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in cauzione) **più il 15% del prezzo di aggiudicazione** a titolo di fondo spese di registrazione indicando nella causale "**Avv. Eliodoro D'Orazio - Asta del 1.10.2024 – saldo prezzo e spese**".
- 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'art. 22 del D.Lgs. n. 231/2007 (**dichiarazione anticiclaggio**).
- d) Il mancato versamento del saldo prezzo e del fondo spese nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà, ai sensi dell'art. 587 cpc, la decadenza di questi dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che sarà 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 prezzo e delle spese di vendita.
- f) Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito 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, comma 4, delle disposizioni di attuazione del codice civile.

Si applicano le norme del codice di procedura civile e si specifica che tutte le attività di vendita che, a norma degli art. 571 e ss. cpc, devono essere compiute dal cancelliere o dal GE saranno effettuate dal Professionista Delegato presso il suo studio.

Tutti coloro che intendono ottenere informazioni sull'immobile in vendita, compreso l'esame della relazione di stima e dell'allegata documentazione, possono prenderne visione online sui siti <https://pvp.giustizia.it>, www.tribunale.chieti.giustizia.it e www.astalegale.net; chi invece vorrà visionare il bene, dovrà formulare la richiesta **esclusivamente** mediante il Portale delle Vendite Pubbliche sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> usando l'apposito tasto "**Prenotazione visita immobile**".

Chieti, 4 giugno 2024

Il Professionista Delegato,

Avv. Eliodoro D'Orazio