

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 1/2023**

Il Professionista Avv. RAFFAELE FERRARO, con studio in Chieti, Via della Liberazione n. 71, delegato al compimento delle operazioni di vendita con ordinanza di delega del 19.05.2023 dal G.E. del Tribunale di Chieti, nella procedura esecutiva immobiliare N. 1/2023 R.G.E.

**AVVISA**

**CHE IL GIORNO 24 SETTEMBRE 2024 ALLE ORE 11,30, 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 1**

Piena proprietà di unità abitativa posta ai piani primo e secondo di un fabbricato ad uso residenziale sito in Chieti, Via Cauta con ingresso dai civici 7 e 9, così composta:

- al piano primo da un corridoio di ingresso, un piccolo disimpegno, una cucina abitabile, una camera da letto con servizio igienico comunicante, oltre a tre piccoli balconcini di affaccio del tipo alla "romana";
- al piano secondo da un disimpegno a servizio degli ambienti, tre camere da letto, un servizio igienico, un locale di sgombero adibito a lavanderia ed un piccolo balcone che affaccia direttamente su Via Cauta.

L'unità abitativa ha una superficie lorda pari a 152,70 mq. circa, i balconi hanno una superficie di 5,15 mq.

Il tutto nel NCEU del Comune di Chieti al Foglio 35, Particella 751 sub 7, Zona 1, Cat. A/3, Classe 2<sup>^</sup>, consistenza 6,5 vani, rendita € 553,90, p. 1-2, con diritto di comproprietà indivisa del BCNC (androne posto al piano terra del fabbricato comune ai sub 6 e 7) di cui al Foglio 35, Particella 751 Sub 5.

Stato di occupazione degli immobili: abitati dall'esecutato.

<b>PREZZO BASE D'ASTA</b>	€ 77.300,00
(PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE	€ 137.100,00
<b>OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE</b>	€ 57.975,00
<b>RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA</b>	€ 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 in data 19.04.2023

dall'esperto, Arch. Ida Campanella, consultabile sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)  
- [www.tribunale.chieti.giustizia.it](http://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; gli immobili sono sforniti di attestazione di prestazione energetica;
- sono a **carico dell'aggiudicatario** le spese di registrazione del decreto di trasferimento e tutte le spese e le imposte dovute per il trasferimento degli immobili (anche IVA se dovuta) e quelle necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle ipoteche e di ogni altro vincolo pregiudizievole;
- 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);
- 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 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 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;
- 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](mailto: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 MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE).

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

[http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PVP.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf)

La domanda va presentata in bollo da € 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia [https://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_2\\_14.wp](https://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp) e allegando l'apposita ricevuta, o aggiungendo € 16,00 al versamento della cauzione.

**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: fotocopia del documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è coniugato, andranno indicati gli estremi anagrafici del coniuge e il regime patrimoniale della famiglia, se in separazione dei beni o in comunione

- dei beni e, in caso di comunione dei beni, andranno allegati anche la fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge;
- d) se l'offerta viene presentata per le persone giuridiche: fotocopia 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, oltre che personale, anche per il tramite di procuratore legale (avvocato), anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., munito di procura speciale notarile o rilasciata a mezzo scrittura privata, autenticata da pubblico ufficiale;
  - h) dichiarazione firmata dall'offerente:
    - di aver preso visione della perizia;
    - di voler usufruire dei benefici della prima casa in fase di registrazione;
  - i) il presentatore dovrà allegare sempre: fotocopia 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 l'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, 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. 32/15;

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, 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 ed inviare telematicamente 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. 32/15, ad un procuratore legale (avvocato) sempre ai sensi dell'art. 571 c.p.c..

### **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 e della somma di € 16,00 per la marca da bollo, se non versata telematicamente;

b) il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario, **con data valuta non successiva al quarto giorno precedente dell'asta**, sul conto corrente intestato alla procedura (IBAN: **IT 90 A 08747 15500 000000049601**), aperto presso la Banca di Credito Cooperativo di Pratola Peligna, Filiale di Chieti, specificando nella causale del bonifico: **“Avv. Raffaele Ferraro - Asta del 24.09.2024 – 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, dedotto il bollo dovuto per legge (€ 16,00), ed al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico.

### **OFFERTE**

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, 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**

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 il giorno **24 SETTEMBRE 2024 alle ore 11,30**.

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 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 comunicata dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste nel relativo verbale a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

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 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 della somma di € 16.00 per la marca da bollo, se versata non telematicamente e degli oneri bancari.

### **MODALITA' 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, sempre a pena di decadenza, versare **in unica soluzione**, il saldo prezzo sullo stesso conto corrente intestato alla procedura e sopra indicato (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in conto cauzione) **più il 15% del prezzo di aggiudicazione a titolo di fondo spese di registrazione**;
- c) nel termine fissato per il versamento del saldo 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. 21.11.2007 n. 231 (dichiarazione antiriciclaggio);
- d) il mancato versamento del saldo prezzo e del fondo spese, nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario, comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata, che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno;
- e) gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita;
- f) con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito, altresì, all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione;
- g) il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° 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](http://www.astalegale.net) [www.tribunale.chieti.giustizia.it](http://www.tribunale.chieti.giustizia.it), 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".

Chieti, 12.06.2024.

**Il Professionista Delegato**

Avv. Raffaele Ferraro