



TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

L'Avv. **Andrea Florindi** con studio in Ortona (CH), Via Galileo Galilei n. 10, delegato al compimento delle operazioni di vendita con ordinanza di delega del **28/01/2024** dal G.E. del Tribunale di Chieti, Dott. Francesco Turco, nella procedura esecutiva immobiliare N° **33/2023 R.G.E.**

AVVISA

che il giorno **8 OTTOBRE 2024** alle **ore 10:30** si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA** (secondo esperimento con prezzo ribassato) ai sensi dell'art. 570 s.s. c.p.c. e art. 24 D.M. n° 32/2015, dei seguenti beni immobili:

LOTTO N° 1

Ubicazione: Ortona (CH), Frazione Caldari, Via Macinini n° 58.

Immobili: piena ed intera proprietà di villetta a schiera laterale in Ortona alla Via Mancini, Fraz. Caldari, con annesso locale magazzino/rimessa, oltre a quota pari ad ½ della proprietà di corte comune ad uso accesso carrabile al fabbricato.

L'abitazione ha una superficie circa di 140 mq lordi si sviluppa su un piano abitabile e sottotetto a rustico ovvero senza le finiture. Il piano terra si presenta con buona distribuzione interna: ampia zona a giorno con living e sala pranzo comunicanti. La zona notte presenta ampie stanze da letto collegate da un disimpegno che ottimizza lo spazio presente. Le finiture sono sopra la media: pavimentazione in parquet nella zona notte e zona giorno. La struttura portante è in cemento armato: in particolare la struttura in cemento armato è stata lasciata a vista nell'esterno e ne costituisce il rivestimento in stile moderno. Vi sono lievi fessure in corrispondenza dell'attacco tra tamponature e le parti costituenti il telaio in cemento armato nella porzione della zona pranzo che vanno monitorate. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra/rialzato, interno, scala, ha un'altezza interna di 2.75 mt. L'immobile è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. ai sensi dell'art. 6 D.L. 63/2013) che dovrà essere allegato, in caso di vendita, a cura e spese dell'aggiudicatario.

L'immobile è accatastato ed è conforme a quanto rilevato se non per la scala di collegamento tra il piano terra e il sottotetto che al momento del sopralluogo non era presente. Per tanto si dovrà procedere con il ripristino della scala interna o con l'aggiornamento della planimetria catastale. L'immobile non è conforme all'ultimo titolo edilizio presentato e necessità di sanatoria. Le difformità sono sanabili, salvo quanto previsto dai regolamenti comunali locali, in quanto trattasi di diversa destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale, diversa distribuzione della tramezzatura interna (diversa collocazione dei tramezzi non aventi compito strutturale), numero di unità immobiliari (due e distinte). Il fabbricato non è conforme alla normativa urbanistica ma alla luce della L. 47/85 può essere sanabile con successivo rilascio dell'agibilità finale che al momento non è stata richiesta.

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile non è conforme con l'ultimo titolo edilizio presente all'archivio comunale in particolare per: 1) mancanza dei tramezzi al piano seminterrato con destinazione a magazzino (part. 4201 sub 7) presenti nel titolo edilizio ultimo; pur essendo le



planimetrie catastali conformi alla realtà non vi è conformità con l'ultimo titolo edilizio presentato; 2) mancanza dei tramezzi al piano seminterrato con destinazione ad abitazione (part. 4201 sub 5) presenti nel titolo edilizio ultimo e diverse destinazioni d'uso all'interno della stessa categoria funzionale (da studio a cucina e da bagno a ripostiglio); pur essendo le planimetrie catastali conformi alla realtà non vi è conformità con l'ultimo titolo edilizio presentato. 3) il progetto è nato come edificazione di un'unica abitazione mentre nella realtà sono due unità abitative differenti come si evince dall'ultimo titolo edilizio presente presso l'archivio comunale di Ortona. Le difformità sono regolarizzabili mediante scia in sanatoria.

Dati catastali: **Abitazione** censita nel **Catasto Fabbricati** del Comune di Ortona al **foglio 65, p.lla 4201 sub. 5, p.lla 4242 e p.lla 4243**, cat. A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, piano T-1, rendita € 871,52. **Locale magazzino** censito nel **Catasto Fabbricati** del Comune di Ortona al **foglio 65, p.lla 4201 sub. 7**, cat. C/2, classe 4, consistenza 230 mq, rendita € 534,53 Euro. **Corte** censita nel **Catasto Fabbricati** del Comune di Ortona al **foglio 65, p.lla 4249**, cat. F1, classe 4, consistenza 375 mq.

Destinazione urbanistica: i terreni identificati al **foglio 65, p.lle 4249, 4242 e 4243**, ricadono in Zona E – parti del territorio destinate ad usi agricoli (**Zona E, Sottozona Agricola Normale E1**), come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ortona in data 12/02/2024.

Confini: ad est con restante parte del fabbricato, nei tre lati restanti con corte esclusiva.

Stato di occupazione dell'immobile: occupato dall'esecutato.

PREZZO BASE D'ASTA: € 127.384,20

(PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE: €. 169.797,60)

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE (- ¼): € 95.538,15

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.500,00

Per una più accurata descrizione degli immobili e del loro 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

- a) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati,



anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- sono a **carico dell'aggiudicatario** tutte le spese e le imposte dovute per il trasferimento degli immobili (**anche l'I.V.A.**) e quelle necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle ipoteche e di ogni altro vincolo pregiudizievole, nonché la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà;
- 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. n° 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 T.U.B. 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.**

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

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: **http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf**

La domanda va presentata in **bollo di € 16,00**, effettuando il pagamento **telematicamente** sul sito del Ministero della Giustizia **https://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp** e allegando l'apposita ricevuta.

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:
 - 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;

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, **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:



- 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 p.e.c. ordinaria, dovrà, quindi, munirsi di indirizzo p.e.c. 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° 32/2015*.
- 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° 32/2015*) all'offerente presentatore ai sensi dell'art. 12 comma 5° del D.M. N° 32/2015;
 - 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° 32/2015*) 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 aperto presso la **Banca di Credito Cooperativo di Pratola Peligna**, Filiale di Ortona, intestato a **“TRIBUNALE DI CHIETI – PROC. R.G.E. N. 33/2023”** con codice **IBAN IT95R087477778000000050532**, specificando nella causale del bonifico: **“Avv. Andrea Florindi – Asta del 08/10/2024 – 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 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.

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 **08/10/2024** 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 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 tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, **CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' ASINCRONA**, 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 a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

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

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS.

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Il Professionista Delegato comunicherà tramite posta elettronica certificata e SMS la chiusura della gara telematica.

Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato 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 un'unica soluzione**, il saldo prezzo sul conto corrente indicato dal professionista delegato (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 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 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, 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;

Ortona, 21 giugno 2024.

Il Professionista Delegato

Avv. Andrea Florindi

