



TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Professionista Avv. Cristina Angela D'Ettorre con studio in Ortona (CH) alla Piazza Porta Caldari n. 26, delegato al compimento delle operazioni di vendita con ordinanza di delega del 22.10.2021 R.G.E. n. 30/2021 nonché con ordinanza di delega del 08/07/2024 nella **procedura di divisione endoesecutiva R.G. N. 497/2024 (derivante dalla procedura esecutiva immobiliare n. 30/2021 R.G.E.)**

AVVISA

CHE IL GIORNO 28 OTTOBRE 2024 ALLE ORE 11:00 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 UNICO

Piena proprietà di un villino disposto su due livelli (seminterrato e terra rialzato) realizzato agli inizi degli anni '70 con circostante corte esclusiva recintata, sito nel centro urbano del Comune di Miglianico alla C.da Foreste n. 57.

Il lotto è composto da:

A) appartamento ricompreso ai piani seminterrato e terra rialzato del fabbricato autonomo a cui si accede attraverso la corte esclusiva antistante mediante la gradinata esterna e il portico (Catasto urbano – foglio 15 p.lla 185 sub 4 – categoria A/3 – classe 2 – consistenza vani 9,5 – superficie catastale mq 218 – rendita € 637,82 ed è composto da: **a1) piano seminterrato**: unità abitativa accessoria e indipendente (accessibile dal portone situato sulla corte laterale destra), costituita da cucina-soggiorno, disimpegno, camera da letto e bagno, completamente rifinita e munita di impianti (idrico, termico ed elettrico), della superficie utile complessiva di mq. 49,63 e lorda di mq. 65 circa (escluso ripostiglio rialzato sottoscala); **a2) piano rialzato**: appartamento realizzato con materiali fissi ed infissi di discreta fattura e qualità, caratterizzanti unità abitative di tipo medio, composto di ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, tre camere da letto, doppi servizi e corridoio-disimpegno, il tutto per una superficie utile di mq. 123 circa, lorda di mq. 151 circa oltre a portico di mq. 29 circa;

B) autorimessa, cantina, magazzino e accessori ricompresi al piano seminterrato del fabbricato autonomo da cui si accede mediante la piccola rampa laterale ricavata sulla corte esclusiva delimitata da recinzioni su tutti i lati della corte di proprietà, per una superficie utile complessiva di mq. 96,79 circa e lorda di mq. 115 circa (**Catasto urbano – foglio 15 p.lla 185 sub 3 – categoria C/6 – classe 4 – consistenza mq 115 – superficie catastale mq 122 – rendita € 356,36 – piano S1**).

L'intero fabbricato usufruisce di una corte esterna, sistemata a giardino e camminamenti, della consistenza catastale di mq. 1.100,00 circa, esclusa dell'area di sedime della costruzione.

Per una migliore descrizione dell'unità immobiliare si rinvia a quanto indicato nella **“relazione di perizia” del Geom. Claudio Belisari** allegata al presente avviso di asta.

Nella stessa relazione sono indicate le difformità riscontrate sul fabbricato con precisazione delle sanatorie edilizie-urbanistiche e degli aggiornamenti catastali a cui l'acquirente dovrà procedere (il Geom. Claudio Belisari stima un costo complessivo indicativo minimo di € 4.500,00 circa).

Stato di occupazione dell'immobile: il fabbricato è provvisto del certificato di abitabilità ed è occupato dalle famiglie degli esecutati come abitazione principale.



PREZZO BASE D'ASTA: EURO 88.593,75 oltre imposte come per legge

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: EURO 66.445,32

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: EURO 2.000,00

Con il decreto di trasferimento dovranno essere cancellate, con costi a carico dell'aggiudicatario, tutte le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile.

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

- gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, annessi e connessi, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né a pretese di eventuali conduttori;
- sono a **carico dell'aggiudicatario** tutte le spese e le imposte dovute per il trasferimento degli immobili (anche IVA ove prevista) 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), ove l'immobile sia sprovvisto della certificazione;
- 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: di 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.** Entro il termine di cinque giorni precedenti alla gara dovrà essere versata 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_teleomatica_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, o aggiungendo € 16,00 al versamento della cauzione.

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 intende 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, dovendo pertanto unirsi di indirizzo pec e di firma digitale;

-se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente e 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 anche in copia per immagine ex art. 12 c.4 del D.M. 32/15;

-nell'ipotesi in cui più soggetti intendono presentare congiuntamente un'offerta:

a) 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 c.4 de D.M. 32/15) all'offerente presentatore ai sensi dell'art. 12 c.5 del D.M. 32/15;

b) 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 c.4 del D.M. 32715) ad un procuratore legale (avvocato) sempre ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

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) per le persone fisiche: copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale: se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno allegati la fotocopia del documento di identità e il codice fiscale del coniuge;
- c) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- d) è ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura ex art. 571 e art. 579 ultimo comma c.p.c.;
- e) l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel circondario del Tribunale di Chieti;
- f) se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;
- g) per le persone giuridiche: andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il numero di iscrizione al Registro delle Imprese e le generalità del legale rappresentante: andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- h) la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicata nella scheda del bene.

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 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, sul conto corrente intestato al Tribunale di Chieti avente **IBAN: IT 56 U 05387 15500000003495957** aperto presso la Banca BPER, filiale di Chieti, specificando nella causale del bonifico: **“Cristina Angela D’Ettorre – Asta del 28 ottobre 2024”**.
- 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.

3) 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 28 OTTOBRE 2024 alle ore 11:00.

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 (tre) giorni**, all'ora che verrà tempestivamente comunicata dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti.

Eventuali modifiche del termine di durata saranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al momento dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

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

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi **5 (cinque) minuti** prima della scadenza del termine, la scadenza verrà prolungata, automaticamente, di **5 (cinque) minuti** per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

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

Ogni rilancio effettuato e la chiusura della gara telematica verranno comunicati ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi



avrà inviato l'offerta per primo.

Entro 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 e delle € 16.00 per la marca da bollo se versate non telematicamente.

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

- a) In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.
- b) L'aggiudicatario dovrà, entro **90 giorni dall'aggiudicazione** a pena di decadenza (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta), versare **in unica soluzione** il saldo prezzo sul conto corrente indicato dal professionista delegato (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) **più il 15% del prezzo di aggiudicazione a titolo di fondo spese di registrazione**.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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.
- f) 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, 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".

Custode dell'immobile è l'Avv. **Cristina Angela D'Ettorre** con studio in Ortona (CH) alla Piazza Porta Caldari n. 26, **recapito telefonico 328.7097110** Fax 085.906.1462, e-mail cristina.dettorre@gmail.com

Ortona, li 31 luglio 2024

Il Professionista Delegato
Avv. *Cristina Angela D'Ettorre*