



**TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Il Professionista Avv. Doriana Buccarello con studio a Chieti (CH), in via dei Crociferi, 20 delegato al compimento delle operazioni di vendita con ordinanza di delega del 16/02/2024 dal G.E. del Tribunale di Chieti, nella procedura esecutiva immobiliare N. 101/2023 R.G.E.

**AVVISA**

**CHE IL GIORNO 22/10/2024 ALLE ORE 12.00 SI PROCEDERÀ AL SECONDO ESPERIMENTO DI 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**

**Descrizione dettagliata del lotto**

Ex fabbricato rurale a CASACANDITELLA (CH), Strada Val di Foro 277, frazione Val di Foro, della superficie commerciale di 163,75 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

Trattasi di porzione di un vecchio fabbricato rurale - in cui vi sono tre unità abitative - risalente agli inizi del 1900 e composta da due piani fuori terra uniti tra loro da una scala interna. Il piano terra è destinato a zona giorno e cucina, il piano primo è destinato alla zona notte. L'immobile ha a disposizione una piccola corte esterna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, scala interna di collegamento tra piano terra e primo, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale: foglio 1 particella 4115 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: STRADA VAL DI FORO n. 1 CASACANDITELLA, piano: T-1.

L'intero edificio si sviluppa su 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

Il primo piano è adibito a zona giorno (vi sono un soggiorno, una cucina e un piccolo magazzino ricavato nel sottoscala) per una superficie calpestabile pari a 50,00 mq; il secondo piano è adibito a zona notte (vi sono due camere da letto, un bagno e un disimpegno) con superficie totale calpestabile pari a 50,00 mq. Inoltre, l'immobile ha a disposizione una piccola corte esterna di 35 mq e locale magazzino/stalla (non accatastata) avente una superficie di circa 41 mq.



L'edificio è posto in zona agricola, a circa 5 km a nord dal paese di appartenenza ma vicino al centro di un paese limitrofo denominato Vacri (CH). Per raggiungere l'immobile bisogna percorrere una stradina di campagna, quasi del tutto brecciata, lunga circa 400 metri. Essa lo collega alla principale arteria Strada Statale "SS263" che unisce la costa alle zone interne.

Internamente l'immobile presenta un cattivo stato di manutenzione (vi sono risalite di umidità dai muri del piano terra e infiltrazioni di acqua piovana dal tetto che ha deteriorato il solaio sovrapposto al bagno e alla camera da letto adiacente, oltre a esservi parte dei muri perimetrali privi di intonaco con mattoni e pietre di costruzione a vista). Gli infissi interni - per la maggior parte in legno - sono ormai così deteriorati da non consentire di ripararsi da agenti atmosferici esterni.

Inoltre, non vi è un impianto termico - per la cui installazione si prevede una spesa di circa 4.000,00 euro - se non solo un camino (normativa di riferimento D. Lgs 192/2005 modificato con D.L. 63/2013).

In aggiunta l'impianto elettrico non è a norma - essendovi anche cavi elettrici volanti - e il costo di manutenzione ammonterebbe a € 3.000,00 (normativa di riferimento D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e norma CEI 64-8).

Non vi è alcun vincolo od onere giuridico a carico dell'acquirente per quanto attiene alle iscrizioni e trascrizioni, il cui onere per la cancellazione grava sulla procedura esecutiva, inoltre non vi è alcuna spesa ordinaria e/o straordinaria per la gestione dell'immobile.

Non vi sono pratiche edilizie in corso.

L'immobile è privo di titolo edilizio essendo stato realizzato a inizio 1900.

Per quanto attiene alla conformità edilizia l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

In merito alla conformità catastale l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile risulta conforme.

Non vi è alcun vincolo od onere giuridico a carico dell'acquirente per quanto attiene alle iscrizioni e trascrizioni, il cui onere per la cancellazione grava sulla procedura esecutiva, inoltre non vi è alcuna spesa ordinaria e/o straordinaria per la gestione dell'immobile.

Non vi sono pratiche edilizie in corso.

**Stato di occupazione dell'immobile: occupato** dai familiari dell'esecutata;

**PREZZO BASE D'ASTA** € 16.500,00

(PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE € 21.793,75)

**OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE** € 12.375,00

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA** € 1.000,00



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 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;
- 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 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 [offer-tapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offer-tapvp.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: <https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadetttaglio.page?contentId=ACC567>. La domanda va presentata in bollo di € 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia <https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pagopa.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 auro 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.
- 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 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 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. 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;
- 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.32/15) 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 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 IT48Q087471550000000050733), aperto presso la Banca BCC di Pratola Peligna specificando nella causale del bonifico: "**Nome e cognome del Professionista Delegato - Data dell'Asta – 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, 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 nel giorno **22/10/2024 alle ore 12.00.**

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 giorni, all'ora che sarà tempestivamente comunicata dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti.

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 sarà 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 sarà 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 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 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) 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 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 e delle spese di vendita;
- f) con l'emissione del decreto di trasferimento sarà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore e 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 devono essere compiute dal Cancelliere o dal GE, come previsto dagli artt. 571 e ss. c.p.c., saranno effettuate dal suddetto professionista delegato.

Il contemperamento delle esigenze di vendita e quelle di protezione dei dati personali viene espletato secondo le indicazioni del Garante per la protezione dei dati personali - "Protezione dei dati dei debitori nelle esecuzioni immobiliari" - 07/02/2008 G.U. del 25/02/2008 e successive modifiche.

Gli interessati potranno ottenere informazioni sull'immobile in vendita, compreso l'esame della relazione di perizia e dell'allegata documentazione, prendendone 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) e per estratto dell'avviso sui social networks; nonché contattando il suddetto professionista delegato, nominato anche custode, ai seguenti recapiti 0871/331514 e 347/8138416.

I soggetti interessati a visionare l'immobile dovranno 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 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 e dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.astalegale.it](http://www.astalegale.it); [www.tribunale.chieti.giustizia.it](http://www.tribunale.chieti.giustizia.it);



- “social media marketing”, attraverso la pubblicazione dell’estratto dell’avviso sui social networks.

Chieti, lì 10 Luglio 2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Doriana Buccarello