



Avv. Elena Di Giglio  
Via Roma Vico Primo n. 1- 66010 Ripa Teatina (CH)  
Tel/fax 0871390910 - cell. 3397302997  
elenadigiglio@pec.it - elenadigiglio.w@gmail.com

## TRIBUNALE CIVILE DI CHIETI

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 143/2022 R.G.E.**

Il Professionista avv. Elena Di Giglio, c.f. C.F. DGGLNE85A62E335W, con studio in 66010 Ripa Teatina (CH) alla via Roma Vico Primo n.1, pec: elenadigiglio@pec.it, nominato custode e delegato al compimento delle operazioni di vendita, rispettivamente con provvedimento del 31.01.2023 e con ordinanza di delega del 14.07.2023 dal G.E. del Tribunale di Chieti, nella procedura esecutiva immobiliare N. 143/2022 R.G.E.

### AVVISA

**CHE IL GIORNO 22.10.2024 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, del seguente bene immobile:

### LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A) appartamento** a CHIETI via San Camillo De Lellis 97 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

1. Appartamento al piano 5° con annesso locale soffitta al piano 6° (sottotetto), posto in un fabbricato condominiale di più ampia consistenza sito a Chieti in via San Camillo De Lellis n. 97, identificativi catastali NCEU: foglio n. 48, particella n. 30, sub. 35, categoria A/2 classe 2 di consistenza di vani catastali 7,5, rendita € 813,42; l'appartamento consta di un locale salotto, cucina abitabile, tre camere e due bagni, oltre due balconi per tutta lunghezza sul lato frontale e posteriore e un locale ripostiglio al piano sottotetto, non direttamente comunicante con l'appartamento sottostante ma accessibile da scale, corridoio e ascensore condominiali. L'appartamento al piano 5 confina con: vano scala condominiale, altro appartamento di proprietà \*\*\*omissis\*\*\* o suoi aventi causa, affacci su corte comune esterna, il ripostiglio/soffitta al piano 6° sottotetto confina con: corridoio condominiale, altra soffitta di proprietà \*\*\*omissis\*\*\* o loro aventi causa, salvo altri;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5° (appartamento) e 6° (soffitta), ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 30 sub. 35 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 813,42 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN CAMILLO DE LELLIS N. 97, piano: 5-6, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.

**B)cantina** a CHIETI via San Camillo De Lellis 97 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

2. Locale di deposito/cantina al piano terra posto in un fabbricato condominiale di più ampia consistenza sito a Chieti in via San Camillo De Lellis n. 97, identificativi catastali NCEU: foglio n. 48, particella n. 30, sub. 34, categoria C/2 classe 5 consistenza di mq. 6, rendita di € 12,39; il locale è accessibile dal vano scala, ascensore e corridoio condominiali; esso confina con: corridoio condominiale, altro locale di deposito di proprietà \*\*\*omissis\*\*\* o loro aventi causa, salvo altri.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

-foglio 48 particella 30 sub. 34 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 5, consistenza 6 mq, rendita 12,39 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN CAMILLO DE LELLIS N. 97, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984.

**C) box singolo** a CHIETI via San Camillo De Lellis 97 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

3. Locale box garage al piano terra posto in un fabbricato condominiale di più ampia consistenza sito a Chieti in via San Camillo De Lellis n. 97, identificativi catastali NCEU: foglio n. 48 particella n. 30, sub. 14, categoria C/6 classe 6 di consistenza mq 15, rendita di € 44,93; il locale è accessibile dalla corte esterna a mezzo di porta basculante non motorizzata, nonché dal vano scala, ascensore e corridoio condominiali; esso confina con: area esterna condominiale di accesso carrabile e pedonale, altro garage di proprietà \*\*\*omissis\*\*\* o loro aventi causa, corridoio condominiale di accesso pedonale, salvo altri.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

-foglio 48 particella 30 sub. 14 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 44,93 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN CAMILLO DE LELLIS N. 97, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984.

**Stato di occupazione dell'immobile:** L'immobile è attualmente occupato in virtù di diritto di abitazione non opponibile.

**PREZZO BASE D'ASTA : € 53.156,25 (cinquantatremilacentocinquantesi/25)**

(PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE € 126.000,00 (euro centoventiseimila/00))

**OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: € 39.867,00 (trentanovemilaottocentosessantasette/00)**

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA €1.500,00 (millecinquecento/00)

Per una più accurata descrizione degli immobili in ogni loro parte, del loro stato interno ed esterno, delle difformità catastali, edilizie ed urbanistiche si fa rinvio alla relazione tecnica in atti del fascicolo



processuale, depositata dall'esperto, a cui si rimanda e da intendersi qui integralmente richiamata, e 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, che si intende ben conosciuto dagli offerenti, 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 del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né a pretese di eventuali conduttori 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 dell'immobile (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 acquistato 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 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso 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;
- i futuri acquirenti potranno avvalersi, ai fini del saldo prezzo, di contratti di finanziamento di cui all'art. 585 cpc, con tutte le conseguenze ivi previste;
- 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 essere fatte 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**

### **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/paginadettaglio.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, in formato pdf e xml.

**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, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- b) pagamento **TELEMATICO** della marca da bollo pari ad euro 16,00;
- c) se l'offerta viene presentata per le persone fisiche: copia fotostatica fronte-retro di documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale del soggetto offerente. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, andranno indicate anche le generalità e il codice fiscale del coniuge e allegati anche la copia fotostatica del documento di identità e del codice fiscale del coniuge;
- d) se l'offerta viene presentata per una società o persona giuridica: andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante; andrà allegato nella busta telematica 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 dell'offerente legale rappresentante e copia del documento d'identità del legale rappresentante;



- e) 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;
- 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.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi, ai fini del saldo prezzo, di contratti di finanziamento di cui all'art.585 cpc, con tutte le conseguenze ivi previste.

### **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 (Intestazione: Tribunale di Chieti - Procedura Esecutiva Immobiliare N 143/2022-IBAN: IT54J0874715500000000049733 - Conto Corrente aperto presso la filiale di Chieti Scalo della Banca di Credito Cooperativo di Pratola Peligna) specificando nella causale del bonifico: **“ Professionista Delegato Avv. Elena Di Giglio – asta del 22 OTTOBRE 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, 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, o nei casi in cui è prevista procura notarile questa manchi e 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 **22 ottobre 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 (tre) giorni, all'ora che verrà tempestivamente comunicata dal professionista delegato al termine 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.

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 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 (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) sul conto corrente intestato al Tribunale di Chieti - Procedura Esecutiva Immobiliare N 143/2022 aperto presso la filiale di Chieti Scalo della Banca di Credito Cooperativo di Pratola Peligna - IBAN: IT54J0874715500000000049733 **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, 4° comma, delle Disposizioni di



Attuazione del Codice Civile.

- g) Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Si specifica che tutte le attività della vendita che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiute dal cancelliere o dal G. E., saranno effettuate dal suddetto professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo dal medesimo indicato, e che ogni altra informazione potrà essere acquisita presso di lui.

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), 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](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, 03.07.2024

**Il Professionista Delegato**

Avv. Elena Di Giglio