

TRIBUNALE DI CHIETI

LIQUIDAZIONI DEL PATRIMONIO nn. 2/2019 e 4/2019

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Dott. Liberatore Marco Rolino, dottore commercialista con studio in Chieti alla Via Filippo Masci n. 121, indirizzo email studio@marcoliberatore.org, quale Liquidatore delle Procedure di Liquidazione del Patrimonio nn. 2/2019 e 4/2019 del Tribunale di Chieti,

AVVISA

che il giorno **21/10/2024** alle ore **17.00** 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 lotti:

LOTTO 3

Diritto di piena proprietà su abitazione sita nel comune di Francavilla al Mare (CH) al Viale Nettuno n. 263 int. 5. Si tratta di un appartamento posto al secondo piano di un fabbricato oggetto di una recentissima profonda ristrutturazione di II livello, sia sotto il profilo sismico e sia sotto quello energetico, di n. 3 livelli fuori terra composto da n. 6 unità immobiliari distinte, al Viale Nettuno n. 263 in Francavilla al Mare (CH), fronte mare con accesso diretto al lungomare ciclopedonale "Aldo Moro". L'appartamento è distinto nel NCEU al foglio 11, particella 405, sub 5 cat. A/2, Cl. 1, vani 5, rendita catastale € 335,70 ed è composto da un ampio ingresso/disimpegno, due camere da letto, un bagno, cucina, ripostiglio/locale lavanderia, per una superficie lorda di mq. 102 oltre mq. 15 di logge coperte. L'unità immobiliare confina con affaccio su strada ciclopedonale Aldo Moro, Via Cattolica, vano scala, subalterno 6. Certificazione Energetica Classe A1.

Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile è libero.

PREZZO BASE D'ASTA € 484.575,00

(PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE € 484.575,00)

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE € 363.431,25

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 2.000,00

LOTTO 4

Diritto di piena proprietà su abitazione sita nel comune di Francavilla al Mare (CH) al Viale Nettuno n. 263 int. 6. Si tratta di un appartamento posto al secondo piano di un fabbricato oggetto di una recentissima profonda ristrutturazione di II livello, sia sotto il profilo sismico e sia sotto quello energetico, di n. 3 livelli fuori terra composto da n. 6 unità immobiliari distinte, al Viale Nettuno n. 263 in Francavilla al Mare (CH), fronte mare con accesso diretto al lungomare ciclopedonale "Aldo Moro". L'appartamento è distinto nel NCEU al foglio 11, particella 405, sub 6 cat. A/2, Cl. 1, vani 5, rendita catastale € 335,70 ed è composto da un ampio ingresso/disimpegno, due camere da letto, un bagno, cucina, ripostiglio/locale lavanderia, per una superficie lorda di mq. 102 oltre mq. 15 di logge coperte. L'unità immobiliare confina con affaccio su strada ciclopedonale Aldo Moro, Via Cattolica, vano scala, subalterno 5. Certificazione Energetica Classe A1.

Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile è libero.

PREZZO BASE D'ASTA € 367.425,00

(PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE € 367.425,00)

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE € 275.568,75

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 2.000,00

LOTTO 5

Diritto di piena proprietà su abitazione sita nel comune di Francavilla al Mare (CH) al Viale Nettuno n. 263 int. 8. Si tratta di un appartamento posto al piano terra di un fabbricato oggetto di una recentissima profonda ristrutturazione di II livello, sia sotto il profilo sismico e sia sotto quello energetico, di n. 3 livelli fuori terra composto da n. 6 unità immobiliari distinte, al Viale Nettuno n. 263 in Francavilla al Mare (CH), fronte mare con accesso diretto al lungomare ciclopedonale "Aldo Moro". L'appartamento è distinto nel NCEU al foglio 11, particella 405, sub 8 cat. A/2, Cl. 3, vani 5, rendita catastale € 400,25 (già sub 2, cat. A/2, Cl. 1, vani 5, rendita catastale € 335,70) ed è composto da un ampio ingresso/disimpegno, due camere da letto, due bagni, cucina, ripostiglio/locale lavanderia, per una superficie lorda di mq. 102, oltre mq. 15 di logge coperte e corte esclusiva estesa per mq. 100 circa, pavimentata in "betonella" adibita in parte a parcheggio per n. 4 posti auto con accesso carrabile/pedonale dal Viale Nettuno. L'unità immobiliare risulta fusa ai fini fiscali, ai sensi della circolare ADE 27/E2016, con il contiguo subalterno contraddistinto al NCEU con il n. 7, P.IIa 405 e Fg. 11, di terzi proprietari. Confina con affaccio su strada ciclopedonale Aldo Moro, Via Cattolica, vano scala, subalterno 7 (già subalterno 1) di terzi proprietari. Certificazione Energetica Classe A3.

Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile è locato con contratto con scadenza 28/02/2027 la cui opponibilità alla procedura è in corso di verifica.

PREZZO BASE D'ASTA € 412.750,00

(PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE € 412.750,00)

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE € 309.562,50

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 2.000,00

Per una più accurata descrizione degli immobili e del loro stato interno ed esterno si fa rinvio alle relazioni di perizia comprensive di allegati, depositate agli atti della procedura o sui siti internet www.astalegale.net www.tribunale.chieti.giustizia.it e <https://pvp.giustizia.it> .

CONDIZIONI E MODALITA' GENERALI DI VENDITA

- i beni 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;

- 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;
- sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e le imposte dovute per il trasferimento degli immobili (anche l'IVA, se dovuta) e quelle necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle ipoteche e di ogni altro vincolo pregiudizievole;
- chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita;
- 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;
- 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).

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
 - l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
 - la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.
- Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Dovranno essere scrupolosamente seguite le indicazioni contenute nel Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) riguardo il deposito delle domande di partecipazione/offerte di acquisto. A tal proposito, sul sito del Ministero della Giustizia è reperibile il manuale utente contenente ogni dettaglio e chiarimento.

Ogni offerente dovrà far pervenire le domande/offerte in bollo di € 16,00, effettuando il pagamento del bollo telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp e allegando l'apposita ricevuta.

Alla domanda andranno allegati nella busta telematica:

1. copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura;

- ricevuta del pagamento telematico della marca da bollo pari ad € 16,00 (in alternativa al pagamento telematico del bollo, la somma di € 16,00 può essere aggiunta all'importo della cauzione versata col bonifico di cui al punto 1);
- per le persone fisiche: copia fotostatica di proprio 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 ed estratto dell'atto di matrimonio;
- per le persone giuridiche: copia fotostatica del documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale del legale rappresentante e, se vi è un consiglio di amministrazione, verbale della deliberazione che autorizza a partecipare all'asta di uno o più lotti con indicata data e procedura del presente avviso di vendita, 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;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- è ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura ex art. 571 e 579 ultimo comma c.p.c.;
- l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel circondario del Tribunale di Chieti;
- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;
- l'offerente, laddove in possesso dei requisiti di legge per usufruire di agevolazioni (prima casa, coltivatore diretto, ecc.) dovrà inserire nella busta anche la dichiarazione sostitutiva che ne attesta la sussistenza e effettuare il pagamento di un ulteriore bollo da € 16,00.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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**.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario, sul conto corrente intestato al Tribunale di Chieti – Liq. del Patrim. 2/19 e 4/19 (IBAN **IT62 W053 8515 521C C286 0000 300**), aperto presso la Banca Popolare di Puglia e Basilicata filiale 00286 Chieti specificando nella causale del bonifico: **"Asta del, Lotto n. ..., nome e cognome del Professionista Delegato - versamento cauzione"**.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico, 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 all'offerta minima specificata nell'avviso di vendita, se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite o se le presta in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto, 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. Non è ammessa in nessun caso la presentazione di offerte con riserva di nomina del contraente ex art. 1401 c.c. e in ragione di esigenze di celerità e di stabilità dell'esito della procedura competitiva, non vengono valutate eventuali offerte migliorative ai sensi dell'art. 107, co. 4, l.fall..

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 21/10/2024 alle ore 17.00 secondo l'ordine dei lotti.

Il Liquidatore, per ogni lotto, esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza dell'offerta.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari all'offerta minima e inferiore alla base d'asta, il bene verrà giudicato all'unico offerente, salvo che il Giudice Delegato non ritenga di procedere diversamente.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore alla base d'asta, il bene verrà aggiudicato all'unico offerente.

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 liquidatore nella chat dell'asta di ASTALEGALE.

Le comunicazioni con gli offerenti collegati telematicamente avverranno tramite il servizio di messaggistica istantanea messo a disposizione nell'aula virtuale della piattaforma SpazioAste.

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 2 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

- in caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

- 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** sul c/c intestato alla procedura specificando nella causale del bonifico "**Saldo – Asta del - Lotto n. ...**", salvo conguaglio spese per trascrizioni e cancellazione gravami;

- 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;

- 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. 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.

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 i beni, dovrà formulare la richiesta esclusivamente mediante il PVP sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> usando l'apposito tasto "*Prenotazione visita immobile*".

Eventuali informazioni ulteriori e/o chiarimenti sul presente avviso di procedura competitiva potranno essere acquisiti presso lo studio del Liquidatore Dott. Liberatore Marco Rolino, sito a Chieti, Via Filippo Masci n. 121, tel 0871.331005, email studio@marcoliberatore.org. I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9 alle ore 12.30 e dalle ore 17 alle 18.30.

Chieti, 19/08/2024

Il Liquidatore

Dott. Marco Rolino Liberatore