

TRIBUNALE DI CHIETI

Procedura Esecutiva Immobiliare n.22/2023 R.G.E.I.

IV Avviso di vendita immobiliare

Il sottoscritto Avv. Federica Zulli, c.f. ZLLFRC73C50G141Q, con studio in 66026 Ortona (Ch), Via Vito Da Ortona 14, pec:avvfedericzulli@pec.ordineavvocatichieti.it, professionista delegato ai sensi dell'art.591 *bis* c.p.c. con ordinanza emessa dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Chieti in data 23/06/2023, al compimento delle operazioni di vendita e custodia nella procedura esecutiva immobiliare **n.22/2023 R.G.E.**,

a v v i s a

che il giorno **28 ottobre 2024 alle ore 11.30** si procederà, sulla piattaforma **www.spazioaste.it** della società Astalegale.net s.p.a., al quarto tentativo di **vendita senza incanto**, (art.570 e ss. c.p.c.) **con modalità telematica asincrona** (art.24 D.M. Giustizia 32/2015), dei seguenti beni immobili e precisamente:

LOTTO 1:

"Piena proprietà per la quota di 1/1, di un appartamento al piano terra di una abitazione plurifamiliare costituito da quattro unità abitative, sito in CASALINCONTRADA Via Coppelli 119, della superficie commerciale di 82,00 mq; identificato al foglio 9 particella 16 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: via Coppelli 119.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2010.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno-cucina con ripostiglio; una porta per la zona notte con disimpegno per accedere al bagno ed alla camera da letto matrimoniale. Il portoncino d'ingresso e gli infissi sono in alluminio verniciato e le persiane in PVC, i pavimenti sono in ceramica 30x30, in tutto l'appartamento; il rivestimento a parete sempre in ceramica fino ad altezza 2,10 m, il box della doccia è con idromassaggio le porte interne sono in legno; il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e stufa a pellet, i radiatori sono in alluminio del tipo termoarredo bianchi L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,80.

L'appartamento risulta libero.

Lo stato di manutenzione generale è buono. Classe energetica G.

L'immobile ricade in zona B di completamento. E' ubicato in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Chieti e Pescara). Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

Lo stesso risulta non conforme dal punto di vista edilizio, ma regolarizzabile: la richiesta di agibilità è stata archiviata e non ancora rilasciata per mancata completezza della richiesta Segnalazione Certificata di agibilità, per la quale esistono le relative certificazioni, non presentate nei termini.

Le difformità edilizie sono regolarizzabili mediante deposito di SCAGI.

Costi di regolarizzazione: presentazione SCAGI da parte di un tecnico: € 500,00.

La CILAS 110 è stata richiesta per l'intero edificio composta da 4 unità abitative, ma non ancora rilasciata.

L'immobile risulta conforme dal punto di vista catastale.

L'immobile risulta conforme dal punto di vista urbanistico.

Corrispondenza dati catastali/atto: nessuna difformità.

Valore base d'asta: € 34.312,50

Offerta minima ammissibile € 25.734,37

rilancio minimo in caso di gara € 1.500,00

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno e per ogni informazione relativa alla regolarità edilizia ed urbanistica del bene; 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 modalità della vendita

- Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.
- 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;

- 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;
- 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;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet sopra individuati;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;
- Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri di dotare l'immobile acquistato del certificato di agibilità.

- 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;
- Ai sensi dell'art.508 c.p.c. l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del professionista delegato, può concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. In tal caso nel provvedimento di vendita o di assegnazione sarà menzionata l'assunzione del debito.
- 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 al mutuo bancario per il versamento del saldo del 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.
- Si avverte, altresì, che ogni creditore, *ex art.588 c.p.c.* nel termine di dieci (10) giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare - per sé o a favore di un terzo - istanza di assegnazione a norma dell'art.589 c.p.c. qualora la vendita non abbia luogo.
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Termine di presentazione delle offerte telematiche

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro e non oltre le **ore 12.00** del giorno antecedente la data fissata per l'asta **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 **accreditata** a mezzo bonifico bancario la somma per la cauzione con le modalità infra indicate (si veda il paragrafo seguente).

***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/pagopa.wp> e allegando l'apposita ricevuta.

Alla domanda dovranno in ogni caso essere allegati 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 euro 16,00;
- c) copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
- d) per le persone giuridiche 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 il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente,
- e) in caso di Persona Fisica 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, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge;
- f) 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.

g) è ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura ex art. 571 e 579 ultimo comma c.p.c.;

h) 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;

i) 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 indicato nella scheda del bene.

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 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 e della somma di € 16,00# per la marca da bollo di corredo alla domanda di partecipazione - se non versata telematicamente – mediante il versamento con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura: IBAN IT3010874777780000000049718, aperto presso l'Istituto di Credito BCC Pratola Peligna Filiale di Ortona. Tale adempimento deve intervenire in tempo utile tale da consentire, al momento dell'apertura delle buste contenenti le offerte, il controllo dell'accredito delle somma a titolo di cauzione sul conto corrente della procedura e, comunque, entro il termine di 5 giorni precedenti la gara.

b) Il bonifico dovrà contenere nella causale soltanto la descrizione: "Avv. Federica Zulli e 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 per il deposito dell'offerta;
- se l'offerta, ai sensi dell'art.569, terzo comma, c.p.c., 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.

Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

4) Gara

La gara telematica sarà tenuta attraverso il portale **https://www.spazioaste.it** secondo quanto previsto nello stesso.

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 28.10.2024 alle ore 11.30.

5) Rilanci

I rilanci non potranno essere inferiori a:

- € 500 per gli immobili venduti fino a € 10.000;
- € 1.000 per gli immobili venduti oltre € 10.001 e fino a € 30.000;
- € 1.500 per gli immobili venduti oltre € 30.001 e fino a € 60.000;
- € 2.000 per gli immobili venduti oltre € 60.001 e fino a € 100.000;
- € 2.500 per gli immobili venduti oltre € 100.001 e fino a € 200.000;
- € 3.000 per gli immobili venduti oltre € 200.001 e fino a € 300.000;
- € 5.000 per gli immobili venduti oltre € 300.001.

I rilanci da prendere in considerazione sono quelli relativi al prezzo base, non quelli del prezzo offerto

6) Aggiudicazione.

Il professionista delegato esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza dell'offerta. In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti che vi intendono partecipare secondo le modalità riportate nel paragrafo “sintesi delle modalità di partecipazione”:

- a) Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà aggiudicato all'unico offerente.
- b) 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 le istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c. (*ex art.572 c.p.c.*).
- 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.

- d) Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.
- e) La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà inizio il giorno 28 ottobre 2024 alle ore 11.30, e comunque successivamente all'apertura delle buste e alla validazione delle offerte, e terminerà, dopo 3 (tre) giorni, il 31 ottobre 2024, alle ore 11.00 o ad altra ora che verrà tempestivamente comunicata dal professionista delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. La gara prevede un meccanismo di autoestensione qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 (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. 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 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.
- f) Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il professionista delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.
- g) Dalla data di aggiudicazione provvisoria decorre il termine per il pagamento del saldo prezzo computato in 90 giorni.

7) 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, versare 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.
- 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.

Pubblicità

La pubblicità viene data con le modalità *ex art.490 c.p.c.*, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine di presentazione delle offerte con la pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite pubbliche Telematiche, ai sensi dell'art.161 *quater* Disp. Att. c.p.c. e dell'art.18 *bis* del DPR n.115/2012 (come modificato dall'art.14 comma 1, lettera c e dall'art.15 comma 1, del D.L. 83/2015, convertito con modificazioni dalla Legge 06 agosto 2015 n.132), nonché con l'inserzione del presente avviso di vendita e della relazione di stima sul sito internet delle vendite giudiziarie del Tribunale di Chieti www.tribunalechieti.it; su www.astalegale.net e su “social media marketing”, attraverso la pubblicazione dell'estratto dell'avviso sui social networks.

Si applicano le norme del codice di procedura civile e si specifica che tutte le attività di vendita che, a norma degli art.571 e ss. c.p.c., devono essere compiute dal cancelliere o dal G.E. saranno effettuate dal suddetto professionista delegato.

Tutti coloro che intendono ottenere informazioni sull'immobile in vendita, compreso l'esame della relazione di stima e dell'allegata documentazione, possono prenderne visione sui siti internet <https://pvp.giustizia.it>, www.astalegale.net e www.tribunale.chieti.giustizia.it. Chi invece vorrà visionare il bene, dovrà formulare la richiesta esclusivamente mediante il Portale delle Vendite Pubbliche sul sito internet **<https://pvp.giustizia.it>** usando l'apposito tasto "Prenotazione visita immobile".

Custode degli immobili è il sottoscritto Avv. Federica Zulli, con studio in 66026 – ORTONA (Ch), Via Vito Da Ortona 14, tel. e fax 085/906.47.26; email zullifederica@gmail.com.

Ortona, lì 10 luglio 2024.

Il Professionista Delegato

Avv. Federica Zulli