



TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

Avviso di vendita senza incanto telematica sincrona a partecipazione mista

Il Professionista **Avv. Michele Accettella** del foro di Chieti, con studio in Francavilla al mare (CH), viale Monte Corno n. 3/S, C.F.: CCTMHL78R21C632R (Tel 085/9435789; mail: studio@accettella.it; pec: avvmicheleaccettella@pec.it), custode nonché delegato dal G.E. del Tribunale di Chieti, con ordinanza del 28.01.2019, al compimento delle operazioni di vendita relative alla esecuzione immobiliare n. 167/12 R.G.E.

AVVISA

Che il giorno **22 novembre 2024, alle ore 12,00**, presso il proprio studio in Francavilla al mare (CH), via Monte Corno n. 3/S, si procederà all'**esperimento di vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e del provvedimento del G.E. del 21.06.2024, nonché della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e in base al decreto del Ministro della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32.

In particolare, si procederà all'**apertura delle buste telematiche e cartacee**, relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, a cui si fa espresso riferimento e consultabile ai seguenti siti internet: www.astalegale.net; www.tribunale.chieti.giustizia.it e <https://pvp.giustizia.it>.

Le buste presentate in modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, a cura del professionista delegato.

In seguito alle verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

LOTTO 1

Piena proprietà di due unità immobiliari urbane in bifamiliare, di cui una adibita a civile abitazione, con annesso piano sottotetto riservato a ripostiglio (piano T-1-2) e l'altra a magazzino garage e lavanderia (piano interrato), comprese aree esterne circostanti il fabbricato e costituenti anche accessi comuni all'edificio, site nel Comune di Vacri (CH), contrada Sant'Agata.

Le unità sono così costituite:



- Piano interrato (magazzino garage e lavanderia), composto da due locali con superficie residenziale complessiva di circa 123,70 mq.;
- Piano terra rialzato e Piano primo, composti da ingresso con accesso a vano-scala, cucina con annesso locale dispensa, un salotto soggiorno, due camere da letto, due bagni, un locale studio, oltre a disimpegni, due balconi e un porticato, per una superficie residenziale di circa 265,52 mq.;
- Piano secondo (sottotetto), composto da un unico locale di circa 257,12 mq.;
- Area esterna di vincolo, pari a ½ della proprietà per complessivi 447,84 mq., costituenti in parte anche accessi comuni al fabbricato.

Tutti i beni riportano i seguenti identificativi catastali:

- **Foglio 8, particella 4125, sub 6, cat. A/3, classe U, 10 vani, rendita € 593,93, piano T-1-2;**
- **Foglio 8, particella 4125, sub 4, cat. C/2, classe 1, rendita € 152,77, piano S1 (interrato);**
- **Foglio 8, particella 4125, sub 2, piano T (aree comuni).**

L'immobile risulta abitato dagli esecutati.

Dalla relazione peritale non risulta accertato che sia stata richiesta o predisposta la certificazione energetica sui suddetti beni immobili.

- **PREZZO BASE D'ASTA: € 71.670,17**
- **OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: 53.752,63**
- RILANCIO MINIMO DI GARA: € 2.000,00
- PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE: € 402.690,00

LOTTO 2

Piena proprietà di annesso agricolo (fabbricato strumentale per l'agricoltura - rimessa), sito in Ari (CH), via Piana Grande, distinto in catasto al Foglio 3 - particella 4096 - sub 1 - categoria D/10 - rendita € 958,00.

L'immobile è inserito in un'ampia corte, su cui grava una servitù di passaggio a favore di una proprietà limitrofa individuata con le particelle 588 e 360, salvo altre, da esercitarsi sulla strada della larghezza costante di metri tre, il cui tracciato consente il collegamento tra il fondo dominante e la stradella comunale di Piana Grande.

L'immobile è composto da un piano terra e un primo piano, oltre ad un seminterrato ed è edificato su un'area, compresa quella annessa scoperta, di mq. 690.

L'immobile è stato realizzato in data anteriore al 1967; in data successiva, è stato realizzato un ampliamento a seguito di concessione edilizia n. 183 del 18.04.1979.

L'immobile risulta in possesso ed uso dell'esecutato.



Dalla relazione peritale non risulta accertato che sia stata richiesta o predisposta la certificazione energetica sui suddetti beni immobili.

- **PREZZO BASE D'ASTA: € 20.097,34**
- **OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: € 15.073,01**
- **RILANCIO MINIMO DI GARA: € 1.000,00**
- **PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE: € 84.690,00**

LOTTO 3

Terreni agricoli siti in Ari (CH), contrada Piana Grande, coltivati a vigneto e bosco, di forma regolare, con i seguenti identificativi catastali:

1. Terreno sito in Ari (CH), distinto in catasto al **Foglio 3 - particella 156 - Qualità Classe Bosco Alto 2 - Superficie are 29 Centiare 60 - reddito domenicale € 1,99 - reddito agrario € 1,38 - Piena proprietà;**
2. Terreno sito in Ari (CH), distinto in catasto al **Foglio 3 - particella 353 - Qualità Classe Bosco Ceduo U - Superficie are 9 Centiare 50 - reddito domenicale € 1,23 - reddito agrario € 0,29 - Piena proprietà;**
3. Terreno sito in Ari (CH), distinto in catasto al **Foglio 3 - particella 607 - Qualità Classe Area Rurale - Superficie are 00 Centiare 60 - Piena proprietà;**
4. Terreno sito in Ari (CH), distinto in catasto al **Foglio 3 - particella 548 - Qualità Classe Seminativo 3 - Superficie are 2 Centiare 60 - reddito domenicale € 0,54- reddito agrario € 1,14 - Livellario;**
5. Terreno sito in Ari (CH), distinto in catasto al **Foglio 3 - particella 171 - Qualità Classe Vigneto 1 - Superficie are 77 Centiare 50 - reddito domenicale € 114,07 - reddito agrario € 46,03 - Piena proprietà;**
6. Terreno sito in Ari (CH), distinto in catasto al **Foglio 3 - particella 343 - Qualità Classe Vigneto 2 - Superficie are 31 Centiare 00- reddito domenicale € 29,62 - reddito agrario € 18,41 - Piena Proprietà;**
7. Terreno sito in Ari (CH), distinto in catasto al **Foglio 3 - particella 344 - Qualità Classe Vigneto 1 - Superficie are 27 Centiare 00 - reddito domenicale € 39,74 - reddito agrario € 16,04 - Piena proprietà;**
8. Terreno sito in Ari (CH), distinto in catasto al **Foglio 3 - particella 170 - Qualità Classe Bosco Ceduo U - Superficie are 3 Centiare 60 - reddito domenicale € 0,46 - reddito agrario € 0,11 - Piena proprietà;**



9. Terreno sito in Ari (CH), distinto in catasto al **Foglio 3 - particella 165 - Qualità Classe Vigneto 2 - Superficie are 27 Centiare 60 - reddito dominicale € 26,37 - reddito agrario € 16,39 - Piena proprietà;**
10. Terreno sito in Ari (CH), distinto in catasto al **Foglio 3 - particella 209 - Qualità Classe Bosco Ceduo U - Superficie are 2 Centiare 10 - reddito dominicale € 0,27 - reddito agrario € 0,07 - Piena proprietà;**
11. Terreno sito in Ari (CH), distinto in catasto al **Foglio 3 - particella 210 - Qualità Classe Bosco Alto 2 - Superficie are 15 Centiare 60 - reddito dominicale € 0,26 - reddito agrario € 0,06 - Piena proprietà;**
12. Terreno sito in Ari (CH), distinto in catasto al **Foglio 3 - particella 211 - Qualità Classe Bosco Ceduo U - Superficie are 02 Centiare 00 - reddito dominicale € 0,27 - reddito agrario € 0,07 - Piena proprietà.**

- **PREZZO BASE D'ASTA: € 17.759,89**
- **OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: € 13.319,92**
- **RILANCIO MINIMO DI GARA: € 1.000,00**
- **PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE: € 56.130,00**

LOTTO 4

Terreni agricoli siti in Ari (CH), contrada Piana Grande, in gran parte coltivati a vigneto e zone boschive, di forma regolari e con andamento leggermente acclive, con i seguenti identificativi catastali:

1. Terreno sito in Ari (CH), distinto in catasto al **Foglio 3 - particella 367 - Qualità Classe Vigneto 1 - Superficie are 17 Centiare 50 - reddito dominicale € 25,76 - reddito agrario € 10,39 - Piena proprietà;**
2. Terreno sito in Ari (CH), distinto in catasto al **Foglio 3 - particella 265 - Qualità Classe Vigneto 1 - Superficie are 02 Centiare 60 - reddito dominicale € 3,83 - reddito agrario € 1,54 - Piena proprietà;**
3. Terreno sito in Ari (CH), distinto in catasto al **Foglio 3 - particella 264 - Qualità Classe Vigneto 1 - Superficie are 12 Centiare 70 - reddito dominicale € 18,69 - reddito agrario € 7,54 - Piena proprietà;**
4. Terreno sito in Ari (CH), distinto in catasto al **Foglio 3 - particella 366 - Qualità Classe Vigneto 1 - Superficie are 13 Centiare 30 - reddito dominicale € 19,58 - reddito agrario € 7,90 - Piena proprietà;**



5. Terreno sito in Ari (CH), distinto in catasto al **Foglio 3 - particella 4035 - Qualità Classe Vigneto 2 - Superficie are 2 Centiare 30 - reddito domenicale € 2,20 - reddito agrario € 1,37 - Piena proprietà;**
6. Terreno sito in Ari (CH), distinto in catasto al **Foglio 6 - particella 759 - Qualità Classe Vigneto 1 - Superficie are 20 Centiare 20 - reddito domenicale € 29,73 - reddito agrario € 12,00 - Piena proprietà;**
7. Terreno sito in Ari (CH), distinto in catasto al **Foglio 6 - particella 4002 - Qualità Classe Vigneto 2 - Superficie are 7 Centiare 50 - reddito domenicale € 7,17- reddito agrario € 4,45 - Piena proprietà;**
8. Terreno sito in Ari (CH), distinto in catasto al **Foglio 6 - particella 758 - Qualità Classe Vigneto 2 - Superficie are 16 Centiare 50 - reddito domenicale € 15,76 - reddito agrario € 9,80 - Piena proprietà;**
9. Terreno sito in Ari (CH), distinto in catasto al **Foglio 6 - particella 65 - Qualità Classe Vigneto 1 - Superficie are 06 Centiare 60 - reddito domenicale € 9,71 - reddito agrario € 3,92 - Piena proprietà;**
10. Terreno sito in Ari (CH), distinto in catasto al **Foglio 6 - particella 869 - Qualità Classe Vigneto 2 - Superficie are 02 Centiare 80 - reddito domenicale € 2,68- reddito agrario € 1,56 - Piena proprietà;**
11. Terreno sito in Ari (CH), distinto in catasto al **Foglio 6 - particella 757 - Qualità Classe Vigneto 2 - Superficie are 16 Centiare 50 - reddito domenicale € 15,76 - reddito agrario € 9,80 - Piena proprietà;**
12. Terreno sito in Ari (CH), distinto in catasto al **Foglio 6 - particella 70 - Qualità Classe Vigneto 1 - Superficie are 41 Centiare 30 - reddito domenicale € 60,79 - reddito agrario € 24,53 - Piena proprietà;**
13. Terreno sito in Ari (CH), distinto in catasto al **Foglio 6 - particella 67 - Qualità Classe Vigneto 1 - Superficie are 07 Centiare 20 - reddito domenicale € 10,50 - reddito agrario € 4,28 - Piena proprietà;**
14. Terreno sito in Ari (CH), distinto in catasto al **Foglio 6 - particella 4009 - Qualità Classe Area Rurale - Superficie are 00 Centiare 12 - Proprietà per 1/12.**

- **PREZZO BASE D'ASTA: € 15.851,96**
- **OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: € 11.888,97**
- **RILANCIO MINIMO DI GARA: € 1.000,00**
- **PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE: € 50.100,00**



LOTTO 5

Terreni agricoli siti in Ari (CH), contrada Piana Grande, coltivati sia a vigneto e sia a frutteto, di forma regolare, con destinazione urbanistica di sub. Area D4, con i seguenti identificativi catastali:

1. Terreno sito in Ari (CH), distinto in catasto al **Foglio 3 - particella 4118 (ex 425) - Classe Orto Irriguo U - Superficie are 01 Centiare 25 - reddito dominicale € 1,74 - reddito agrario € 1,00 - Piena proprietà;**
2. Terreno sito in Ari (CH), distinto in catasto al **Foglio 3 - particella 4119 (ex 425) - Classe Orto Irriguo U - Superficie are 04 Centiare 40 - reddito dominicale € 6,14 - reddito agrario € 3,52 - Piena proprietà;**
3. Terreno sito in Ari (CH), distinto in catasto al **Foglio 3 - particella 4120 (ex 425) - Classe Orto Irriguo U - Superficie are 07 Centiare 85 - reddito dominicale € 10,95 - reddito agrario € 6,28 - Piena proprietà;**
4. Terreno sito in Ari (CH), distinto in catasto al **Foglio 3 - particella 4115 (ex 311) - Classe Orto Irriguo U - Superficie are 08 Centiare 50 - reddito dominicale € 11,85 - reddito agrario € 6,80 - Piena proprietà;**
5. Terreno sito in Ari (CH), distinto in catasto al **Foglio 3 - particella 4116 (ex 311) - Classe Orto Irriguo U - Superficie are 02 Centiare 70 - reddito dominicale € 3,76 - reddito agrario € 2,16 - Piena proprietà;**
6. Terreno sito in Ari (CH), distinto in catasto al **Foglio 3 - particella 4117 (ex 311) - Classe Orto Irriguo U - Superficie are 00 Centiare 20 - reddito dominicale € 0,28 - reddito agrario € 0,16 - Piena proprietà.**

- **PREZZO BASE D'ASTA: € 14.181,33**
 - **OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: € 10.636,00**
 - **RILANCIO MINIMO DI GARA: € 1.000,00**
 - **PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE: € 44.820,00**
-

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma telematica o cartacea, in base alla modalità di partecipazione scelta.**

L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. Quest'ultima **deve essere presentata**



con le specifiche modalità di seguito indicate, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare **cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, secondo le modalità di seguito indicate. Si precisa che, nei casi ammessi di **versamento della cauzione tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita.**

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione, versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri bancari (se applicati dall'istituto di credito).

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo le modalità indicate e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Si consiglia di versare almeno cinque giorni antecedenti la gara, a mezzo bonifico bancario, la somma per la cauzione con le modalità infra indicate.

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 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 o 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 degli immobili e quelle necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle ipoteche e di ogni altro vincolo pregiudizievole.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (compresa l'IVA sul prezzo di acquisto, se dovuta) sarà a carico dell'aggiudicatario.



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 ad un 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.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN MODALITA' TELEMATICA

Per la presentazione dell'offerta in forma telematica, 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>.

Le offerte di acquisto e i relativi allegati dovranno pervenire dagli offerenti **entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita**, 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.

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 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 e invia l'offerta.

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, 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.

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, pertanto, munirsi di indirizzo pec e di firma digitale.

Nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente:

- 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, 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;
- 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, che può essere allegata anche in copia per immagine ex art 12 comma 4° del D.M. n. 32/15) ad un procuratore legale, sempre ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

L'offerta di acquisto deve essere presentata **entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita**, presso lo studio del professionista delegato. Sulla busta dovranno essere annotate, a cura del delegato: le sole generalità, previa identificazione, di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita.

Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

L'offerta di acquisto in bollo (€ 16,00) dovrà contenere:

- cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile e regime patrimoniale dell'offerente; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile;
- se l'offerente è una società: denominazione della stessa, ragione sociale, indirizzo della sede legale, codice fiscale e p.iva, nonché cognome e nome del legale rappresentante, luogo e data di nascita, codice fiscale e residenza;



- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato ed il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- I recapiti telefonici e a mezzo mail dove ricevere le comunicazioni;
- l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Chieti. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

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 in via cartacea, come sopra specificato, **personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale, anche a norma dell'art 579 c.p.c.**

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, munito di procura speciale. **La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.**

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti, salvo il caso di offerta a mezzo di procuratore legale ex art. 571 c.p.c.

ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA O CARTACEA

- a) copia della contabile attestante il versamento della cauzione, 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 del documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale del soggetto offerente;
 - d) se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); nel caso in cui il coniuge offerente vorrà risultare esclusivo titolare del bene, dovrà precisare nella domanda che esso non cadrà in comunione, riservandosi di produrre, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo, apposita dichiarazione di cui all'art. 179 del codice civile;
 - e) se l'offerta viene presentata per le società o 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 ovvero la procura e l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - f) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare; inoltre dovrà essere allegata copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;
 - g) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - h) se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;
 - i) se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura, rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
 - j) **è ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale, munito di procura notarile, ex art. 571 e 579, ultimo comma, c.p.c.;**
 - k) il presentatore dovrà allegare copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale;
 - l) richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma **prima del versamento del saldo prezzo**, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario, ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015;



m) Dichiarazione firmata dall'offerente:

- se si è coniugati e il regime patrimoniale;
- di voler usufruire dei benefici della prima casa in fase di registrazione;
- l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva, come previsto dall'art. 585 c.p.c.;

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E DEL BOLLO

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita, 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 alla procedura [IBAN: **IT70Y0538715500000003394531** c/o BPER Banca - Filiale di Chieti], specificando nella causale del bonifico: "**Nome e cognome del Professionista Delegato - Data dell'Asta - Versamento cauzione - n. lotto di riferimento**".

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

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.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pagopa.wp>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

L'apertura delle buste telematiche/cartacee e l'esame delle offerte, da parte del Professionista Delegato, avverranno a partire dalle ore 12,00 del giorno 22.11.2024.

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta dovranno partecipare online, ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il Professionista delegato esaminerà le buste e delibererà sull'ammissibilità delle offerte.

Si precisa che, **anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta



sopra indicato, il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.

In caso di unica offerta per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario, salvo che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide**, si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Il gestore tecnico della vendita telematica allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci.

I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.spazioaste.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito www.spazioaste.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara intenda parteciparvi ovvero nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo.
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione e stilerà apposito verbale.

Il Delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari, mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire bonifico e dedotta la marca da bollo dovuta per legge.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto



al prezzo base, se l'offerente presta cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto, se l'importo della cauzione, per qualsiasi causa, non risulti accreditato sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle buste o nel caso in cui il delegato risulti impossibilitato al riconoscimento dell'identità dell'offerente.

MODALITA' 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 versare, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità, l'aggiudicatario dovrà versare un fondo spese pari al 15% del prezzo di aggiudicazione per l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Per i procedimenti instaurati successivamente al 28 febbraio 2023, l'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del prezzo, 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).

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio.

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.

Per tutto quanto non previsto dal presente avviso, si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA': nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c., è effettuata: a) mediante la **pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche**, ai sensi dell'art. 161-*quarter* disp. att. c.p.c. e dell'art. 18-bis del D.P.R. 30.05.2002 n. 115 e successive modifiche ed integrazioni; b) **mediante pubblicazione dell'ordinanza e del presente avviso di vendita, unitamente alla perizia, sui siti web www.tribunalechieti.it e www.astalegale.net**, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte per la vendita; c) inserzione dell'avviso di vendita per estratto su due quotidiani a diffusione locale "*Il Centro*" e "*Il Messaggero*", almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte per la vendita; d) campagna Social Media Marketing.

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 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 partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

Chieti, lì 04 settembre 2024

**Il Professionista Delegato
(Avv. Michele Accettella)**

