



TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE num. 146/2022 r.g.e.
TERZO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Professionista Avv. Marco Azzariti con studio in Chieti alla Via Silvino Olivieri n. 59 delegato al compimento delle operazioni di vendita con ordinanza di delega del 22 settembre 2023 dal G.E. del Tribunale di Chieti, nella procedura esecutiva immobiliare n. 146/2022 r.g.e.

AVVISA

che il giorno **25 novembre 2024, alle ore 11:00** sulla piattaforma www.spazioaste.it messa a disposizione dalla società Astalegale.net spa, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** (art. 570 e ss. c.p.c.) **CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA** (art. 24 D.M. Giustizia 32/2015) e all'eventuale gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. dei seguenti beni immobili siti in Comune di Guardiagrele (Ch):

LOTTO UNO

Ubicazione: Comune di Guardiagrele (Ch), Località San Bartolomeo n. 138

Dati catastali: Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Guardiagrele (Ch) al **Fg. 16 particella 1212 sub 3**, piano T, Cat. A/3, Classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 100 mq, totale escluse aree scoperte mq 100, rendita € 145,25;

Descrizione e Consistenza Immobile: quota pari all'intero (1/1) del diritto di proprietà su un immobile ad uso residenziale sito al **piano terra** di un fabbricato di tre piani f.t. con altezza interna pari a mt. 2.82. La disposizione interna risulta non solo diversa rispetto a quanto accatastato ma con destinazioni d'uso diverse ed è composta da soggiorno/cucina con caminetto, disimpegno, parziale vano scala, n. 1 bagno, n. 1 locale lavanderia e n. 2 camere da letto oltre i proporzionali diritti di comproprietà su area cortile comune a tutte le unità (part.lla 1212 sub 1) ed oltre i proporzionali diritti sulle parti comuni per destinazione o a norma di legge. È presente un porticato in legno di circa mq. 22.

Coerenze appartamento: con sub 5, sub 7, vano scala interno ed area cortile comune, salvo se altri.

Regolarità edilizia: dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guardiagrele (Ch) risultano varie irregolarità edilizie sanabili ed è privo di Certificato di agibilità. La planimetria interna risulta diversa da quanto accatastato e pertanto si dovrà provvedere al suo aggiornamento mediante riproduzione in scala 1:200 riportata nella perizia.

Stato di occupazione: il subalterno 3 è oggetto di contratto di locazione ultranovennale stipulato in favore di terzi in data 1 ottobre 2019, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 10/10/2019 ai num. RG 17962 e RP 13676 della durata di anni 29 e mesi 6 a partire dal 12.09.2019.

PREZZO BASE D'ASTA: € 56.250,00

VALORE DI STIMA RELAZIONE PERITALE: € 100.000,00

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: € 42.187,50

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.500,00



LOTTO DUE

Ubicazione: Comune di Guardiagrele (Ch), Località San Bartolomeo n. 138

Dati catastali: Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Guardiagrele (Ch) al **Fg. 16 particella 1212 sub 4, piano 1**, Cat. A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 132 mq, totale escluse aree scoperte mq 124, rendita € 177,53 + Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Guardiagrele (Ch) al Fg. 16 particella 1212, **sub 6, piano 2**, categoria A/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita € 48,42 oltre i proporzionali diritti di comproprietà su area cortile comune a tutte le unità (part.lla 1212 sub 1) ed oltre i proporzionali diritti sulle parti comuni per destinazione o a norma di legge. Il sub 6 viene unito alla vendita al sub 4 perché accessibile soltanto da esso tramite vano scala interno.

Descrizione e Consistenza Immobili: quota pari all'intero (1/1) del diritto di proprietà su un immobile ad uso residenziale sito al **piano primo** di un fabbricato di tre piani f.t., accessibile tramite scala esterna in cemento armato da sottoporre a sanatoria a cura e spese dell'aggiudicatario, con altezza interna pari a mt. 2.82, la cui disposizione interna risulta diversa rispetto a quanto accatastato sia per quanto riguarda la distribuzione interna che per quanto riguarda i balconi nonché la presenza del terrazzino. La distribuzione interna è organica e funzionale ed è composta da soggiorno con caminetto, cucina con ripostiglio, disimpegno, vano scala, n. 1 bagno e n. 2 camere da letto.

Quota pari all'intero (1/1) del diritto di proprietà su un immobile ad uso residenziale sito al **piano secondo sottotetto**, con altezza interna minima di mt. 1.30 e quella massima di mt. 3.10 in mezzeria, la cui disposizione interna non risulta accatastata probabilmente perché ancora allo stato grezzo. La distribuzione interna è composta da n. 2 grandi ambienti collegati tra di loro da un disimpegno dal quale si accede ad un terrazzino di circa mq. 8.55.

Oltre i proporzionali diritti di comproprietà su area cortile comune a tutte le unità (part.lla 1212 sub 1) ed oltre i proporzionali diritti sulle parti comuni per destinazione o a norma di legge.

Coerenze appartamento: con vano scala interno, scala esterna in cemento armato, salvo se altri.

Regolarità edilizia sub 4: dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guardiagrele (Ch) risultano varie irregolarità edilizie sanabili ed è privo di Certificato di agibilità. La planimetria interna risulta diversa da quanto accatastato e pertanto si dovrà provvedere al suo aggiornamento mediante riproduzione in scala 1:200 riportata nella perizia.

Regolarità edilizia sub 6: nonostante sia censito al N.C.E.U., non risulta alcuna planimetria catastale depositata e pertanto si è provveduto a produrla sia in scala 1:100 che ridotta in scala 1:200 per l'aggiornamento catastale come riportato nella perizia.

Stato di occupazione: i subalterni 4 e 6 risultano occupati da terzi in virtù di contratto di locazione ultranovennale trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 10/10/2019 ai num. RG 17962 e RP 13676 della durata di anni 29 e mesi 6 a partire dal 12.09.2019.

PREZZO BASE D'ASTA: € 66.375,00

VALORE DI STIMA RELAZIONE PERITALE: € 118.000,00

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: € 49.781,25

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00



LOTTO TRE

Ubicazione: Comune di Guardiagrele (Ch), Località San Bartolomeo snc

Dati catastali: Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Guardiagrele (Ch) al **Fg. 16 particella 1212 sub 5**, piano T, Cat. C/3, Classe 1, consistenza mq. 50, rendita catastale € 85,22;

Descrizione e Consistenza Immobile: quota pari all'intero (1/1) del diritto di proprietà su un locale ad uso laboratorio artigianale sito al piano terra con altezza interna pari a mt. 3.00, la cui disposizione interna risulta diversa rispetto a quanto accatastato sia per quanto riguarda la distribuzione interna che per la presenza catastale di un accesso che nella realtà non esiste. La distribuzione interna è funzionale in quanto è composta da un unico grande ambiente per la lavorazione delle carni e di un bagno con antibagno. E' presente sia un accesso carrabile largo circa mt. 3 che uno pedonale confinante con un garage. Oltre i proporzionali diritti di comproprietà su area cortile comune a tutte le unità (part.lla 1212 sub 1) ed oltre i proporzionali diritti sulle parti comuni per destinazione o a norma di legge.

Coerenze laboratorio artigianale: con sub 3, sub 7, vano scala interno ed area cortile comune, salvo se altri.

Regolarità edilizia: dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guardiagrele (Ch) non sono emerse pratiche inerenti il cambio di destinazione d'uso ed è privo di Certificato di agibilità. La planimetria interna risulta diversa da quanto accatastato e pertanto si dovrà provvedere al suo aggiornamento mediante riproduzione in scala 1:200 riportata nella perizia.

Stato di occupazione: il subalterno 5 è oggetto di contratto di locazione ultranovennale stipulato in favore di terzi in data 1 ottobre 2019, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 10/10/2019 ai num. RG 17962 e RP 13676 della durata di anni 29 e mesi 6 a partire dal 12.09.2019.

PREZZO BASE D'ASTA: € 10.743,75

VALORE DI STIMA RELAZIONE PERITALE: € 19.100,00

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: € 8.057,81

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

LOTTO QUATTRO

Ubicazione: Comune di Guardiagrele (Ch), Località San Bartolomeo snc

Dati catastali: Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Guardiagrele (Ch) al **Fg. 16 particella 1212 sub 7**, piano T, Cat. C/6, Classe 1, consistenza mq. 75, rendita catastale € 81,34;

Descrizione e Consistenza Immobile: quota pari all'intero (1/1) del diritto di proprietà su un'Autorimessa sita al piano terra con altezza interna minima di mt. 3.20 e quella massima di mt. 3.80 e la cui disposizione interna risulta regolarmente accatastata. E' provvisto di un accesso carrabile largo circa mt. 4.30, di un altro accesso largo circa mt. 3, nonché di un accesso pedonale. L'autorimessa ha una struttura prefabbricata in acciaio con struttura portante costituita da colonne in profilati HEA. Le tamponature laterali sono state realizzate in mattoni a faccia vista fino ad un H. di circa mt. 1.20 e la restante con pannello imbottito tipo sandwich. La copertura è stata realizzata sempre con profilati HEA ed arcarecci omega, mentre il manto di copertura è composto



da pannelli coibentati. La superficie di calpestio è in c.l.s. indurito. Gli infissi presenti sono sia in lamiera zincata che in alluminio anodizzato. Oltre i proporzionali diritti di comproprietà su area cortile comune a tutte le unità (part.lla 1212 sub 1) ed oltre i proporzionali diritti sulle parti comuni per destinazione o a norma di legge.

Coerenze autorimessa: con sub 3, sub 4 ed area cortile comune, salvo se altri.

Regolarità edilizia: dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guardiagrele (Ch) la costruzione risulta autorizzata con C.E. n. 4/2000 ma è priva di Certificato di agibilità. La planimetria interna risulta conforme a quella accatastata.

Stato di occupazione: il subalterno 7 è oggetto di contratto di locazione ultranovennale stipulato in favore di terzi in data 1ottobre 2019, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 10/10/2019 ai num. RG 17962 e RP 13676 della durata di anni 29 e mesi 6 a partire dal 12.09.2019.

PREZZO BASE D'ASTA: € 16.875,00

VALORE DI STIMA RELAZIONE PERITALE: € 30.000,00

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: € 12.656,25

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

LOTTO CINQUE

Ubicazione: Comune di Guardiagrele (Ch), Località San Bartolomeo snc

Dati catastali: Terreno censito al N.C.T. del Comune di Guardiagrele (Ch) al **Fg. 16 particella 4297** seminativo arboreto classe 3, are 20.65, reddito domenicale € 4,27 e reddito agrario € 9,07.

Descrizione e Consistenza Terreno: quota pari all'intero (1/1) del diritto di proprietà su un terreno che risulta in affitto con contratto ultranovennale del 01.10.2019 ad un canone pari ad € 500,00/anno su un totale di mq. 7.292.

Coerenze terreno: fg. 17 p.lla 952, fg. 16 p.lla 1212, fg. 17 p.lla 47, fg. 16 p.lla 107, fg. 16 p.lla 4298, salvo se altri.

Destinazione urbanistica: Zona E Agricola con uso principale ad agricoltura, silvicoltura e colture in vivaio. Usi complementari consistenti in residenziali limitatamente all'abitazione del conduttore del fondo agricolo, artigianato produttivo e commercio all'ingrosso sempre legati a prodotti connessi all'agricoltura. Ulteriori indicazioni sono reperibili nel P.R.G. del Comune di Guardiagrele (Ch).

Stato di occupazione: la part.lla 4297 risulta occupata da terzi in virtù di contratto di locazione ultranovennale trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 10/10/2019 ai num. RG 17962 e RP 13676 della durata di anni 29 e mesi 6 a partire dal 12.09.2019.

PREZZO BASE D'ASTA: € 900,00

VALORE DI STIMA RELAZIONE PERITALE: € 1.600,00

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: € 675,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00



LOTTO SEI

Ubicazione: Comune di Guardiagrele (Ch), Località San Bartolomeo snc

Dati catastali: Terreno censito al N.C.T. del Comune di Guardiagrele (Ch) al **Fg. 16 particella 4298** seminativo arboreto classe 3, are 18.57, reddito domenicale € 3,84 e reddito agrario € 8,15.

Descrizione e Consistenza Terreno: quota pari all'intero (1/1) del diritto di proprietà su un terreno che risulta in affitto con contratto ultranovennale del 01.10.2019 ad un canone pari ad € 500,00/anno su un totale di mq. 7.292.

Coerenze terreno: fg. 16 p.lla 103, fg. 16 p.lla 4505, fg. 16 p.lla 107, fg. 16 p.lla 4297, fg. 16 p.lla 1212, strada provinciale, salvo se altri.

Destinazione urbanistica: Zona E Agricola con uso principale ad agricoltura, silvicoltura e colture in vivaio. Usi complementari consistenti in residenziali limitatamente all'abitazione del conduttore del fondo agricolo, artigianato produttivo e commercio all'ingrosso sempre legati a prodotti connessi all'agricoltura. Ulteriori indicazioni sono reperibili nel P.R.G. del Comune di Guardiagrele (Ch).

Stato di occupazione: la part.lla 4298 risulta occupata da terzi in virtù di contratto di locazione ultranovennale trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 10/10/2019 ai num. RG 17962 e RP 13676 della durata di anni 29 e mesi 6 a partire dal 12.09.2019.

PREZZO BASE D'ASTA: € 843,75

VALORE DI STIMA RELAZIONE PERITALE: € 1.500,00

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: € 632,81

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00

LOTTO SETTE

Ubicazione: Comune di Guardiagrele (Ch), Località San Bartolomeo snc

Dati catastali: Terreno censito al N.C.T. del Comune di Guardiagrele (Ch) al **Fg. 16 particella 107** seminativo, classe 3, are 17.70, reddito domenicale € 3,66 e reddito agrario € 4,11.

Descrizione e Consistenza Terreno: quota pari all'intero (1/1) del diritto di proprietà su un terreno di mq. 1770.

Coerenze terreno: fg. 16 p.lla 4505, fg. 16 p.lla 4297, fg. 16 p.lla 4298, fg. 17 p.lla 15, fg. 17 p.lla 17, salvo se altri.

Destinazione urbanistica: Zona E Agricola con uso principale ad agricoltura, silvicoltura e colture in vivaio. Usi complementari consistenti in residenziali limitatamente all'abitazione del conduttore del fondo agricolo, artigianato produttivo e commercio all'ingrosso sempre legati a prodotti connessi all'agricoltura. Ulteriori indicazioni sono reperibili nel P.R.G. del Comune di Guardiagrele (Ch).

Stato di occupazione: il terreno catastalmente identificato al N.C.T. al fg. 16 p.lla 107 risulta occupato dai debitori e non è oggetto del contratto di locazione ultranovennale trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 10/10/2019 ai num. RG 17962 e RP 13676 della durata di



anni 29 e mesi 6 a partire dal 12.09.2019.

PREZZO BASE D'ASTA: € 2.362,50

VALORE DI STIMA RELAZIONE PERITALE: € 4.200,00

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: € 1.771,87

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00

LOTTO OTTO

Ubicazione: Comune di Guardiagrele (Ch), Località San Bartolomeo snc

Dati catastali: Terreno censito al N.C.T. del Comune di Guardiagrele (Ch) al **Fg. 17 particella 48** seminativo, classe 2, are 14.40, reddito dominicale € 4,09 e reddito agrario € 5,58.

Descrizione e Consistenza Terreno: quota pari all'intero (1/1) del diritto di proprietà su un terreno che risulta in affitto con contratto ultranovennale del 01.10.2019 ad un canone pari ad € 500,00/anno su un totale di mq. 7.292.

Coerenze terreno: fg. 16 p.lla 1212, fg. 17 p.lla 952, fg. 17 p.lla 52, fg. 17 p.lla 46, strada provinciale, salvo se altri.

Destinazione urbanistica: Zona E Agricola con uso principale ad agricoltura, silvicoltura e colture in vivaio. Usi complementari consistenti in residenziali limitatamente all'abitazione del conduttore del fondo agricolo, artigianato produttivo e commercio all'ingrosso sempre legati a prodotti connessi all'agricoltura. Ulteriori indicazioni sono reperibili nel P.R.G. del Comune di Guardiagrele (Ch).

Stato di occupazione: la part.lla 48 risulta occupata da terzi in virtù di contratto di locazione ultranovennale trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 10/10/2019 ai num. RG 17962 e RP 13676 della durata di anni 29 e mesi 6 a partire dal 12.09.2019.

PREZZO BASE D'ASTA: € 618,75

VALORE DI STIMA RELAZIONE PERITALE: € 1.100,00

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: € 464,06

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00

LOTTO NOVE

Ubicazione: Comune di Guardiagrele (Ch), Località San Bartolomeo snc

Dati catastali: Terreno censito al N.C.T. del Comune di Guardiagrele (Ch) al **Fg. 17 particella 952 porz. AA**, seminativo, classe 2, are 16, reddito dominicale € 4,54 e reddito agrario € 6,20; Particella 952 **porz. AB**, semin arbor, classe 3, are 03.30, reddito dominicale € 0,68 e reddito agrario € 1,45.

Descrizione e Consistenza Terreno: quota pari all'intero (1/1) del diritto di proprietà su un terreno che risulta in affitto con contratto ultranovennale del 01.10.2019 ad un canone pari ad € 500,00/anno su un totale di mq. 7.292.



Coerenze terreno: fg. 16 p.lla 1212, fg. 16 p.lla 4297, fg. 17 p.lla 47, fg. 17 p.lla 46, fg. 17 p.lla 48, salvo se altri.

Destinazione urbanistica: Zona E Agricola con uso principale ad agricoltura, silvicoltura e colture in vivaio. Usi complementari consistenti in residenziali limitatamente all'abitazione del conduttore del fondo agricolo, artigianato produttivo e commercio all'ingrosso sempre legati a prodotti connessi all'agricoltura. Ulteriori indicazioni sono reperibili nel P.R.G. del Comune di Guardiaagrele (Ch).

Stato di occupazione: la part.lla 952 porz. AA e porz. AB risulta occupata da terzi in virtù di contratto di locazione ultranovennale trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 10/10/2019 ai num. RG 17962 e RP 13676 della durata di anni 29 e mesi 6 a partire dal 12.09.2019.

PREZZO BASE D'ASTA: € 821,25

VALORE DI STIMA RELAZIONE PERITALE: € 1.460,00

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: € 615,93

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00

* * *

Per una più accurata descrizione di ciascuno dei lotti posti in vendita, delle loro caratteristiche costruttive e qualitative nonché del loro stato interno ed esterno, si fa rinvio alla relazione di stima a firma del dott. Arch. CALVI Rossella depositata in data 16.07.2023 e all' "Allegato lotti rettificati num 5 6 7 8 e 9" depositato in data 3.12.2023 nel fascicolo della presente procedura esecutiva entrambi consultabili sui siti internet: www.tribunale.chieti.giustizia.it e <https://pvp.giustizia.it>

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

- gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto esclusivamente in forma telematica;
- 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 la specifica modalità in seguito indicata, 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 la modalità in seguito indicata. Si precisa che **il versamento della cauzione** tramite bonifico bancario **dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica**;
- 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 se applicati dall'istituto di credito;
- **l'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata 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;**



- gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con le eventuali pertinenze ed i diritti, annessi e connessi, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni per destinazione o 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. 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 in sede di valutazione dei beni. E ciò anche con espressa deroga alle disposizioni di cui all'art. 1489 c.c. ed alle garanzie da esso previste alle quali espressamente il proponente rinuncia, esonerando inoltre il professionista delegato (e la procedura esecutiva) da responsabilità nel caso di esercizio dell'eventuale diritto di prelazione o riscatto da parte di terzi e/o richieste di terzi in generale;
- è esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008;
- sono **a carico dell'aggiudicatario** tutte le spese e le imposte dovute per il trasferimento degli immobili (anche IVA se dovuta), compresi i compensi spettanti al Professionista Delegato per le operazioni successive alla vendita nonché eventualmente altre spese, così come liquidate dal G.E., e quelle necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle ipoteche e di ogni altro vincolo pregiudizievole;
- 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 e del certificato di agibilità;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere ove consenti alla disciplina dell'art. 40 L.47/85 come integrata e modificata dall'art. 46 D.P.R. 06/06/2001 N. 380, purché presenti domanda di concessione o domanda in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario potrà previa idonea dichiarazione, ai sensi dell'art. 41 TUB avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo stipulato dal debitore esecutato, accollandosi così in conto prezzo di aggiudicazione il residuo capitale del mutuo fondiario relativo all'immobile aggiudicato;
- ove l'aggiudicatario intenda ricorrere a mutuo bancario per il versamento del saldo prezzo, dovrà presentare entro il termine massimo di 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva apposita istanza. Il giudice provvederà a fissare il giorno nel quale gli interessati dovranno recarsi presso gli uffici del Tribunale per le operazioni contestuali: del versamento del prezzo, di sottoscrizione da parte del Giudice del decreto di trasferimento e di stipula in forma definitiva davanti allo stesso notaio del contratto di mutuo, con concessione di garanzia ipotecaria di primo grado.
- per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

* * *



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 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.

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE CON PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN MODALITÀ TELEMATICA

1) COME PARTECIPARE

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

Dovranno essere scrupolosamente seguite le indicazioni contenute nel Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) circa il deposito delle domande di partecipazione / offerte 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#>

L'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 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://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Alla domanda andranno allegati nella busta telematica:

- copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura;
- pagamento TELEMATICO della marca da bollo pari ad euro 16,00;
- se l'offerta viene presentata per le persone fisiche: copia fotostatica di documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno allegati anche la fotocopia del documento di identità e il codice fiscale del coniuge;
- se l'offerta viene presentata per le persone giuridiche: copia del documento d'identità del legale rappresentante, copia del certificato CCIAA, o copia della visura camerale, aggiornate (a non più di 10 giorni), dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri del legale rappresentante;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;
- è ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura ex art. 571 e 579 ultimo comma c.p.c.;



- 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;
- il presentatore dovrà allegare sempre: copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale.

PRECISAZIONI IN ORDINE ALLE OFFERTE TELEMATICHE

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:

- 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 p.e.c. ordinaria, dovrà, quindi, munirsi di indirizzo p.e.c. e di firma digitale.
- 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.

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 versata telematicamente.
- b) Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario, sul conto corrente intestato alla procedura: **IBAN: IT80 N087 4715 5000 0000 0049 165** aperto presso BCC – Banca di Credito Cooperativo di Pratola Peligna, filiale di Chieti Scalo, specificando nella causale del bonifico: **“Avv. Marco Azzariti – data dell'asta – versamento cauzione”**.
- c) La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.



d) In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico, 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, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base 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 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, se nei casi in cui è prevista procura notarile questa manchi o se il professionista delegato sarà impossibilitato al riconoscimento dell'identità dell'offerente per mancata allegazione dei documenti.

ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà 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;
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, 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 autorizzazione;
 - 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;
 - se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - 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.



L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE

ALLA VENDITA

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, 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 o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il giorno 25 novembre 2024 ore 11:00.

Il Professionista delegato esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza dell'offerta.

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; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con la gara telematica ASINCRONA tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà inizio il giorno fissato per l'apertura delle buste e terminerà, dopo 3 giorni, all'ora che verrà tempestivamente comunicata dal professionista delegato, al termine dell'apertura delle buste e della validazione delle offerte, a tutti gli offerenti.

La gara prevede un meccanismo di auto-estensione 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.

In caso di adesione alla gara:

- qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;
- in caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla 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.

Il gestore tecnico della vendita telematica, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. 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.

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

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 l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e 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).

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 cpc e 177 disp. att. cpc.

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.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di attuazione del Codice Civile.

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

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'ordinanza e dell'avviso di vendita sul Portale Vendite Pubbliche, ai sensi dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c. e dell'art. 18 bis del DPR 30.05.2002 n. 115 (come modificato dal D.L. 83/2015, convertito con modificazioni dalla L. 6 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.tribunale.chieti.giustizia.it e su www.astalegale.net e www.spazioaste.it;

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 dell'immobile è l'Avv. Marco Azzariti (c.f. ZZRMRC69T22C632S) con studio in Chieti alla Via S. Olivieri n. 59, recapito telefonico e fax: 0871.332488 – email: studiolegaleazzariti@gmail.com

Chieti, 13 settembre 2024

Il professionista delegato
Avv. Marco Azzariti