

TRIBUNALE DI CHIETI
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
ESECUZ. IMM. 99/2022

Il Professionista dott. Silverio Salvatore con studio in Chieti, p.zza G.Matteotti n.3 delegato al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare N. 99/2022 R.G.E.

AVVISA

CHE IL GIORNO 25.11.2024 ALLE ORE 9.00 SI PROCEDERÀ ALLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA ai sensi dell'art. 570 s.s. c. p. c. e art. 24 D.M. 32/2015, dei seguenti beni immobili:

LOTTO 1

Bene N. 1 Rudere ubicato a Francavilla al Mare (CH) - C.da Coderuto SNC.

Porzione di fabbricato di remota costruzione ad avanzato degrado strutturale (rudere) con diritto alla corte comune circostante, a confine con corte comune (sub.5) a due lati, B. G., B. N., B. R. salvo altri. L'immobile ha una superficie lorda di circa mq 43,73 a piano terra oltre all'ingombro delle scale e del terrazzino di circa mq 5,95. Il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al 01.09.1967. Difformità: 1) difformità catastale per mancanza di scala e terrazzino di accesso al piano primo, insistenti sulla corte comune, non riportati sulla mappa catastale ed elaborato planimetrico, per i quali è possibile la variazione catastale al N.C.T. e N.C.E.U., con nuova intestazione della ditta catastale per i diritti di proprietà sull' area (corte) e per la proprietà superficciaria (scala e terrazzino d'accesso). Dichiarazione di conformità degli impianti: Non risultano depositati documenti in relazione all' ex art.6 D.L.vo 311/06.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 196, Sub. 3, Categoria F2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel P.R.G. vigente in ZONA 6 agricola

Bene N. 2 Fabbricato civile ubicato a Francavilla al Mare (CH) - C.da Coderuto 21/B

Fabbricato urbano con annessa corte esclusiva costituito da un appartamento al piano terra, un locale ad uso cucina rustica e dispensa al piano seminterrato, il tutto a confine con B. D. ed altri, B. G., B. N. e R., salvo altri. L'accesso al fabbricato dalla strada comunale avviene tramite una servitù di passaggio esistente sulle partic. 471, 196 e 475 . L'unità immobiliare è costituita al piano terra da ingresso/soggiorno di circa 21,21 mq , da cucina di circa mq. 6,83 disimpegno di circa 8,23 mq, che dà accesso ad una camera di circa 8,40 mq riportata catastalmente con destinazione a ripostiglio, in quanto di superficie non idonea all'attuale uso, ad una camera di circa 16,38 mq e ad un bagno di circa 4,20 mq. Esternamente all'abitazione, sulla facciata d'ingresso si trova una tettoia di circa 9,50 mq, lateralmente una tettoia di circa mq 8,63, poco discosta dalle precedenti e a confine con altra proprietà si trova tettoia adibita a posto auto coperto di circa mq. 17,75. Al piano seminterrato l'unità immobiliare risulta così composta, da ingresso di circa mq.2,21 e cucina rustica di circa mq 19,39 riportata catastalmente con destinazione a cantina, adiacente al predetto locale, con accesso

esterno, trovasi una dispensa di circa mq. 6,92. Poco discosta dal fabbricato e adiacente il giardino, è ubicata una tettoia in legno di circa mq 7,80. Il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al 01.09.1967.

Difformità: 1) assenza titolo abilitativo per tutte le tettoie, per le quali non è possibile presentare domanda di condono edilizio o sanatoria ed è prevista la demolizione (ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modificazioni e secondo quanto stabilito dal D.P.R 380/2001 e dalla normativa sismica L.R. 11 agosto 2011); 2) assenza titolo abilitativo per cambio di destinazione da cantina a cucina rustica, per la quale non è possibile presentare domanda di condono edilizio o sanatoria, per la quale è previsto il ripristino della destinazione a cantina (ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e

successive modificazioni e secondo quanto stabilito dal D.P.R 380/2001); 3) difformità catastale per mancanza di corte esclusiva del fabbricato sulla planimetria presente in catasto, per la quale è possibile la variazione catastale al N.C.E.U. Dichiarazione di conformità degli impianti: non risultano depositati documenti in relazione all'ex art.6 D.L.vo 311/06. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 4247, Zc. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 4247, Zc. 2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di nuda Proprietà (1/1) ed usufrutto (1/2).

Bene N.5 Terreno ubicato a Francavilla al Mare (CH) - C.da Coderuto.

Terreno di natura agricola, in leggero pendio, coltivato ad uliveto. A confine con immobile di cui al lotto n.2, strada comunale, B. F., B. R., P. O. e L. C., salvo altri.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 4245, Qualità Oliveto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1) ed Usufrutto (1/2)

**PREZZO BASE D'ASTA DELL'INTERO LOTTO € 30.677,00 (trentamilaseicentoseptantasette/00)
oltre oneri di trasferimento**

PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE **€ 54.538,00**

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 500,00

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno 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 MODALITA' DELLA VENDITA

- 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 a pretese di eventuali conduttori;

- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dal tecnico nominato per la stima, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni sulla regolarità e destinazione urbanistica degli immobili, nonché sulla normativa ad essi applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto;
- sono a **carico dell'aggiudicatario** tutte le spese e le imposte dovute per il trasferimento degli immobili (anche IVA) e quelle necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle ipoteche e di ogni altro vincolo pregiudizievole, inclusi eventuali onorari professionali da corrispondere a tecnici, nominati dal professionista delegato, per l'esecuzione della trascrizione, voltura ed eventuali cancellazioni di formalità;
- sono a **carico dell'aggiudicatario**, ove l'immobile ne sia sprovvisto, gli oneri per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. ai sensi dell'art. 6 del D.L. 63/2013), inclusi eventuali onorari professionali da corrispondere a tecnici, nominati dal professionista delegato, per lo svolgimento dell'incarico;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art 40 Legge 47/85, come integrata dall'art. 46 D.P.R. 380/2001, purchè presenti domanda di concessione 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 del contratto di mutuo, con concessione di garanzia ipotecaria di primo grado;
- Ai sensi dell'art. 588 c.p.c. ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima la data dell'incanto, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c.. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta è inferiore al prezzo base, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione; se il prezzo offerto all'esito della gara di cui all'art. 573 co. 1 c.p.c. è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso, il professionista non fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..
- per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge;
- chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita;
- le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro le **ore 12.00 del giorno 22.11.2024, esclusivamente in via telematica all'interno del portale: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso.**

- l'offerta minima non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ (un quarto) del prezzo base d'asta suindicato.

Si consiglia di versare almeno cinque giorni precedenti alla gara a mezzo bonifico bancario la somma per la cauzione con le modalità infra indicate (si veda il paragrafo SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE).

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

1) COME PARTECIPARE

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

Sul sito del Ministero della Giustizia è reperibile il manuale utente al seguente link:

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/pst_2_14.wp e allegando l'apposita ricevuta, o aggiungendo € 16,00 al versamento della cauzione.

Alla domanda andrà allegato nella busta telematica:

- a) copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura;
- b) per le persone fisiche: identificazione del numero di codice fiscale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate o il numero di identificazione rilasciato dall'Autorità fiscale dello stato estero di residenza; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno allegati la fotocopia del documento di identità e il codice fiscale del coniuge;
- c) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- d) è ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura ex art. 571 e 579 ultimo comma c.p.c. – la copia della procura deve essere allegata all'offerta;
- e) per le persone giuridiche: il certificato CCIAA aggiornato (a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente; per le società aventi sede nel territorio comunitario o all'estero la produzione del codice fiscale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate o il numero identificativo rilasciato dall'Autorità fiscale del paese di residenza;
- f) l'offerente, laddove in possesso dei requisiti di legge per usufruire delle agevolazioni sulle imposte previste per la prima casa, dovrà inserire nella busta anche la dichiarazione sostitutiva attestante la sussistenza dei requisiti in bollo da € 16,00.

Si raccomanda all'atto della compilazione dell'offerta tramite il portale delle vendite pubbliche di verificare sempre la corretta allegazione dei documenti richiesti (inserimento dell'offerta- sezione 4 – “dati di partecipazione” – “documenti da includere in seguito nell'offerta”).

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 – se non versata telematicamente.
- b) Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario, sul conto corrente intestato alla procedura (IBAN IT66I 08747 15500 000000049930), aperto presso la BCC di Pratola Peligna filiale di Chieti Scalo specificando nella causale del bonifico: “**Nome e cognome del Professionista Delegato- numero della procedura esecutiva - 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, se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, o nel caso in cui l'importo della cauzione per qualsiasi causa, non risulti accreditato sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle buste.

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura delle buste, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale <https://www.spazioaste.it> e risultare connessi secondo quanto previsto nello stesso.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno nel giorno 25.11.2024 alle ore 9.00.

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

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà aggiudicato all'unico offerente.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base, ma non inferiore di oltre un quarto al detto prezzo, l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. (ex art 572 c.p.c.).

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica ASINCRONA tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

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

La durata della gara è fissata in giorni **3 (tre)** con inizio il giorno 25.11.2024 alle ore 9.00 e termine il giorno 28.11.2024 alle ore 9.00.

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 o SMS, qualora sia stato fornito idoneo numero di utenza telefonica.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi **5 (cinque) minuti** prima della scadenza del termine, la scadenza verrà prolungata, automaticamente, di **5 (cinque) minuti** per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.

Salvo legittimo impedimento, nel termine di 3 (tre) giorni lavorativi dall'aggiudicazione del bene il Delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari e di € 16.00 per la marca da bollo se versati non telematicamente.

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

- a) In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.
- b) L'aggiudicatario dovrà, entro **90 giorni dall'aggiudicazione** a pena di decadenza, (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta), versare **in unica soluzione**, il saldo prezzo 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 e/o il diverso importo determinato dal delegato in caso di applicazione di IVA o tributi diversi**.
- 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.

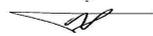
f) Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

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".

Chieti, 25.09.2024

Il Professionista Delegato

Dott. Silverio Salvatore



Il sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio unico notifiche ed esecuzioni presso il Tribunale di Chieti, su richiesta del dott. Silverio Salvatore, professionista delegato alla vendita nella procedura n. 99/2022 RGE del Tribunale di Chieti, ho notificato l'atto che precede a:

- 1) Mincone Guerino c/o Avv Annamaria D'Orazio - mediante trasmissione a mezzo PEC all'indirizzo

annamariadorazio@pec.giuffre.it

- 2) Greco Francesca c/o Avv Annamaria D'Orazio - mediante trasmissione a mezzo PEC all'indirizzo

annamariadorazio@pec.giuffre.it

- 3) Basti Rosetta c/o Avv Annamaria D'Orazio - mediante trasmissione a mezzo PEC all'indirizzo

annamariadorazio@pec.giuffre.it

- 4) Prelios Credit Solution Spa c/o avv. Sara Testa Marcelli largo Trionfale 11 -00195 ROMA – mediante trasmissione a mezzo PEC all'indirizzo

saramarcelli@ordineavvocatiroma.org