

TRIBUNALE CIVILE DI CHIETI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Espropriazione Immobiliare n. 90/2023 RGE

Il sottoscritto Avv. Luigi Acconcia, c.f. CCNLGU73C08G482P, con studio in Chieti alla Via Arniense 172, indirizzo mail l.acconcia@studioacconcia.com, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Chieti, con provvedimento del 15/03/2024, al compimento delle operazioni di vendita e custodia, nonché delle attività tutte connesse e conseguenti previste dal D.L. 14 marzo 2005 n. 35 convertito, con modificazioni, nella Legge 14 maggio 2005 n. 80 e successive modificazioni ed integrazioni

AVVISA

che il giorno **25 novembre 2024 , alle ore 16:00**, si procederà alla vendita senza incanto in modalità asincrona, ai sensi dell'art. 570 ss. c.p.c. e art. 24 D.M. 32/2015, dei beni immobili ubicati nel Comune di Chieti, di seguito descritti, relativi al processo di espropriazione immobiliare sopra indicato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto unico : appartamento a SAN GIOVANNI TEATINO Via Pietro Nenni 120, frazione Sambuceto, della superficie commerciale di 45,86 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Omissis) Trattasi di appartamento facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio RO.GI.EM.", sito nel centro urbano del Comune di San Giovanni Teatino, frazione Sambuceto, alla via Pietro Nenni n° 120. L'appartamento è ricompreso al primo piano del fabbricato di maggior consistenza (seminterrato, terra, primo e secondo), accessibile dalla strada comunale di via Pietro Nenni mediante la corte comune circostante.

Vi è rispondenza con i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di m 2,74. Identificazione catastale: foglio 18 particella 4373 sub. 40 (catasto fabbricati), scheda 000290879/2002, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: via Pietro Nenni, piano: 1°, derivante da atto di compravendita per notar Rozzi Pasquale del 19/12/2006, rep. n. 212112/45106, trascritto il 22/12/2006 ai nn. 33392 RG/22444 RP

Coerenze: confina con altro appartamento di cui al sub 39 di proprietà di omissis (lato nord), con affacci sulla corte comune (lati sud ed ovest) e con vano scala ascensore condominiale (lato est), salvo altri. L'immobile è pervenuto all'esecutata omissis, in regime di separazione dei beni, dalla società omissis corrente in Pescara, con atto di compravendita per notar Rozzi Pasquale del 19/12/2006, rep. n. 212112/45106, trascritto il 22/12/2006 ai nn. 33392 RG/22444 RP

box singolo a SAN GIOVANNI TEATINO Via Pietro Nenni 120, frazione Sambuceto, della superficie commerciale di 19,26 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (omissis). Trattasi di garage facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio RO.GI.EM.", sito nel centro urbano del Comune di San Giovanni Teatino, frazione Sambuceto, alla via Pietro Nenni n° 120. L'immobile è ricompreso al piano seminterrato del fabbricato di maggior consistenza (seminterrato, terra, primo e secondo), accessibile dalla strada comunale di via Pietro Nenni mediante la corte comune circostante. Vi è rispondenza con i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo seminterrato, ha un'altezza interna di m. 2,30. Identificazione catastale: foglio 18 particella 4373 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 18 mq, indirizzo catastale: via Pietro Nenni, piano: S1, intestato a omissis, derivante da atto di compravendita per notar Rozzi Pasquale del 19/12/2006, rep. n. 212112/45106, trascritto il

22/12/2006 ai nn. 33392 RG/22444 RP. Coerenze: confina con altra autorimessa di cui al sub 31 di proprietà di omissis (lato ovest), con altra autorimessa di cui al sub 29 di proprietà di omissis (lato nord), con area di manovra comune di cui al sub 22 (lato est) e con corte comune di accesso (lato sud), salvo altri. L'immobile è pervenuto all'esecutata omissis, in regime di separazione dei beni, dalla società omissis corrente in Pescara, con atto di compravendita per notar Rozzi Pasquale del 19/12/2006, rep. n. 212112/45106, trascritto il 22/12/2006 ai nn. 33392 RG/22444 RP

Entrambi gli immobili sono sprovvisti di certificato ape.

Gli immobili sono liberi.

Si invitano gli interessati ad esaminare, con attenzione, la consulenza tecnica d'ufficio per maggiori notizie ed informazioni.

PREZZO BASE D'ASTA € 36.900,00 (trentaseimilanovecento/00)

PREZZO DI STIMA: € 36.900,00 (trentaseimilanovecento/00)

Offerta minima ammissibile: € 27.675,00 (ventisettemilaseicentosesttacinquemila/00)

Offerta minima in aumento € 1.500,00 (millecinquecento/00)

È a carico dell'aggiudicatario il pagamento, in solido con il debitore esecutato, di eventuali oneri condominiali arretrati, afferenti all'anno in corso e quello antecedente la trascrizione del decreto di trasferimento.

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione tecnica, a firma del C.T.U. Geom. Claudio Belisari, cui si fa integralmente richiamo, consultabile presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Chieti e 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;

- sono a **carico dell'aggiudicatario** tutte le spese e le imposte dovute per il trasferimento degli immobili (anche IVA se dovuta) mentre quelle necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle ipoteche e di ogni altro vincolo pregiudizievole sono a carico della procedura;
- 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 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;
- chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita;
- le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita, esclusivamente in via telematica all'interno del portale: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso, e inviandole all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

La cauzione andrà versata almeno cinque giorni precedenti alla gara a mezzo bonifico bancario 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: <https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.page?contentId=ACC567>

La domanda va presentata in bollo di € 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia <https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pagopa.wp> e allegando l'apposita ricevuta, in formato pdf e xml.

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) pagamento TELEMATICO della marca da bollo pari ad €16,00;

- c) 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;
- d) 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.
- e) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- f) se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;
- g) è ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale (Avvocato) munito di procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale.;
- h) 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.
- i) il presentatore dovrà allegare sempre: copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale;

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, come sopra specificato. L'offerente è quindi colui che formula l'offerta, mentre il presentatore è colui che compila, sottoscrive ed invia l'offerta. Pertanto:

- a) l'offerente che intenda partecipare personalmente (quindi nel caso in cui

offerente e presentatore coincidono), dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite pec ordinaria, dovrà, quindi, munirsi di indirizzo pec e di firma digitale.

b) se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (**quindi offerente e presentatore non coincidono**), il presentatore ai sensi dell'art 571 c.p.c. potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine" ex art 12 comma 4° del D.M. N.32/15.

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

- se uno degli offerenti provvede a firmare ed inviare telematicamente l'offerta, gli altri offerenti dovranno rilasciare procura speciale (redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine ex art 12 comma 4° del D.M. N.32/15) all'offerente presentatore ai sensi dell'art. 12 comma 5° del D.M. N.32/15;
- se nessuno degli offerenti è in grado di firmare e trasmettere l'offerta, allora tutti gli offerenti dovranno rilasciare procura speciale (redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine ex art 12 comma 4° del D.M. N.32/15) ad un procuratore legale (avvocato) sempre ai sensi dell'art. 571 c.p.c..

2) VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

a) Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica dovrà comprovare l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto.

b) Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario, sul conto corrente

intestato alla procedura (IBAN IT47K0874777780000000050795, aperto presso la Banca BCC Pratola Peligna specificando nella causale del bonifico: “**Nome e cognome del Professionista Delegato- Data dell’Asta – versamento cauzione**”. Tale adempimento deve intervenire in un tempo utile tale da consentire, al momento dell’apertura delle buste contenenti le offerte, il controllo dell’avvenuto accredito delle somme a titolo di cauzione sul conto corrente della procedura **e, comunque, entro il termine di giorni 5 precedenti la gara, pena l’esclusione dell’offerta.**

- 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, 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 e i termini stabiliti 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 novembre 2024 ore 16,00**

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, in misura non superiore ad un quarto l’immobile, 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 gara 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 a tutti gli offerenti.

Le comunicazioni avverranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e SMS.

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

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

Entro 3 giorni lavorativi dall'aggiudicazione del bene il Delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

- 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.**
- c) nel *termine* fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, 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).**

- d) 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.
- e) 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.
- f) 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.
- g) Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 4° 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, e per estratto dell'avviso sui social networks; 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".

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astalegale.it; www.tribunale.chieti.giustizia.it

- “social media marketing”, attraverso la pubblicazione dell’estratto dell’avviso sui social networks;

Chieti, 23/09/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Luigi Acconcia