



TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE n. 2/2022 r.g.e.

QUARTO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Luca Paolucci del Foro di Chieti, con studio in Francavilla al Mare alla Via Scarfoglio n.10 nella qualità di professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n.2/2022 R.G.E. – cui è riunita la procedura esecutiva immobiliare n.5/2023 R.G.E. - in virtù di ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Chieti datata 05.05.2023 nonché di quella integrativa del 11.06.2024

AVVISA

che il giorno **11 DICEMBRE 2024, alle ore 18:00** 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 nel Comune di ORTONA (CH)

LOTTO 1

Diritto di piena proprietà per intero di magazzino/deposito al piano **terra** di fabbricato a due livelli con corte comune recintata, ubicato in zona agricola periferica a sud del territorio comunale di Ortona alla C.da Bardella snc. L'immobile risulta di superficie **lorda** di circa 117 mq.

L'immobile si presenta, all'esterno, in mediocre condizione di stato d'uso e di conservazione. La costruzione risale alla fine degli anni Settanta inizio anni Ottanta. Non risulta costituito il condominio. Il locale è dotato di wc e dei servizi ed impianti tecnologici necessari alla conduzione degli stessi.

Identificazione catastale: catasto fabbricati del comune di Ortona, foglio **61**, particella **394**, subalterno **3**; categoria C/2, consistenza 98 mq e superficie catastale 110 mq; rendita catastale € 268,25.

Confini: corte comune particella 394 sub 6 su tutti i lati.

Confini esterni della particella 394/6: Strada Provinciale denominata "Via del Mare"; particelle nn. 321, 195, 193 e 322; distacco su strada interna; particelle 395 e 425.

È necessario procedere all'aggiornamento dei dati catastali. È necessario altresì procedere alla regolarizzazione urbanistica ed edilizia in sanatoria, con tutti i costi a carico dell'acquirente. L'immobile non è dotato di agibilità.

Altre caratteristiche specifiche e tecniche sono rilevabili dalla relazione di stima.

PREZZO BASE D'ASTA:	€ 18.908,00
VALORE DI STIMA RELAZIONE PERITALE:	€ 42.000,00
OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE:	€ 14.181,00
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:	€ 1.000,00

LOTTO 2

Diritto di piena proprietà per intero di appartamento al piano **primo** di fabbricato a due livelli con corte comune recintata, ubicato in zona agricola periferica a sud del territorio comunale di Ortona alla C.da Bardella snc. L'immobile risulta di superficie **lorda** di circa 161 mq (compresi balconi).

L'immobile si presenta, all'esterno, in mediocre condizione di stato d'uso e di conservazione. La costruzione risale alla fine degli anni Settanta inizio anni Ottanta. Non risulta costituito il condominio.



CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

- I lotti 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 e azioni, servitù attive e passive, sulle parti dell'edificio di maggiore consistenza 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, riduzione di prezzo, trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né 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.
- L'aggiudicatario, in ogni caso, qualora gli immobili si trovino nelle condizioni di cui all'art. 13 della L. 47/1985 (Suppl. ord. G.U. 181 del 2/8/85), ovvero siano stati realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di concessione in sanatoria nei termini di legge ed inoltre potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del T.U. 380/2001 e di cui all'art. 40 sesto comma della L. 47/85.
- **Sono a carico dell'aggiudicatario** tutte le spese e le imposte dovute per il trasferimento dell'immobile (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 gravante sull'immobile.
- **Sono a carico dell'aggiudicatario** gli oneri di dotare l'immobile acquistato dell'attestato di qualificazione energetica (A.P.E.) di cui all'art. 6 del D.L. n. 63/2013 convertito in Legge n. 90/2013 e del certificato di agibilità.
- Ai sensi dell'art. 508 c.p.c. l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del professionista delegato, può concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. In tal caso nel provvedimento di vendita o di assegnazione sarà menzionata l'assunzione del debito.
- Ove gli immobili siano gravati 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 al mutuo bancario per il versamento del saldo del prezzo, dovrà presentare entro il termine massimo di 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva apposita istanza. Il Giudice provvederà a fissare il giorno nel quale gli interessati dovranno recarsi presso gli uffici del Tribunale per le operazioni contestuali: del versamento del prezzo, di sottoscrizione da parte del Giudice del decreto di trasferimento e di stipula in forma definitiva davanti allo stesso notaio del contratto di mutuo, con concessione di garanzia ipotecaria di primo grado.
- Si avverte, altresì, che ogni creditore, ex art. 588 c.p.c. nel termine di dieci (10) giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare - per sé o a favore di un terzo - istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. qualora la vendita non abbia luogo.
- Per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

* * *

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro e non oltre le ore 18:00 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, **ed inviandole all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**

Entro il termine di cinque giorni precedenti alla gara dovrà essere **accreditata** a mezzo bonifico bancario la somma per la cauzione con le modalità infra indicate (si veda il paragrafo seguente).

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

1) Come partecipare

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

Sul sito del Ministero della Giustizia è reperibile il manuale utente al seguente link: http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf

Alla domanda dovranno in ogni caso essere allegati:

- a) copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura;
- b) copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
- c) per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante; andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- d) in caso di Persona Fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge;
- e) è ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura ex art. 571 e 579 ultimo comma c.p.c.;

COPERTINA: PVP - PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE - 2014



f) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

g) la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nella scheda del bene.

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, come sopra specificato, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale, anche a norma dell'art 579 c.p.c.. L'offerente è quindi colui che formula l'offerta, mentre il presentatore è colui che compila, sottoscrive ed invia l'offerta. Pertanto:

a) l'offerente che intenda partecipare personalmente (quindi nel caso in cui offerente e presentatore coincidono), dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite pec ordinaria, dovrà, quindi, munirsi di indirizzo pec e di firma digitale.

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

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

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

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

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 dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario, con data di valuta non successiva al quinto giorno precedente l'asta sul conto corrente intestato alla procedura: **IBAN: IT24 X087 4777 6900 0000 0049 467** aperto presso BCC PRATOLA PELIGNA – Filiale di Francavilla al Mare (CH) specificando nella causale del bonifico: **“Avv. Luca Paolucci - asta del 11 Dicembre 2024 ore 18:00 - 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 e, ai sensi dell'articolo 569, terzo comma c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o 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.

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

La partecipazione alla procedura di vendita comporta, in caso di aggiudicazione, il consenso alla mancata allegazione al decreto di trasferimento del certificato previsto dall'art. 13 del D.M. del 22 gennaio 2008 n. 37.

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 il giorno del **11 Dicembre 2024 ore 18:00**.

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 verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate le istanze di assegnazione ai sensi dell'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, 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.

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 e, in caso di uguali forme di pagamento, chi avrà inviato l'offerta per primo.

Entro 48 ore 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 versate 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 conto cauzione) **più il 15% del prezzo di aggiudicazione a titolo di fondo spese di registrazione.**

c) Il mancato versamento del saldo prezzo e del fondo spese nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà - ai sensi dell'art. 587 c.p.c. - 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.

PUBBLICITÀ

La pubblicità viene data con le modalità ex art. 490 c.p.c., almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine di presentazione delle offerte, con la pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale 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, oltre ad usufruire della campagna Social Media Marketing (come da ordinanza integrativa dell'ordinanza di vendita del G.E. del 11.06.2024).



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, nonché attraverso la campagna Social Media Marketing; 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. Luca Paolucci (C.F.: PLCLCU71D18F839S) con studio in Francavilla al mare alla Via Scarfoglio n. 10, recapito telefonico e *fax*: 085.49.17.469 – email: luca-paolucci@yahoo.it

Francavilla al Mare, 23 settembre 2024

Il professionista delegato
Avv. Luca Paolucci