

TRIBUNALE CIVILE DI CHIETI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE IV ribasso

Espropriazione Immobiliare n. 145/2018 RGE

Il sottoscritto avv. Giuseppe Gialloredo, c.f. GLL GPP 60T03 C632L, con studio in Tollo (CH) alla Via Santa Marina n. 9, indirizzo mail giallo.giuseppe@studiodiritto.it, nominato professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Chieti, con provvedimento del 21/05/2021, per il 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 **24 dicembre 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 1: diritto di proprietà di unità immobiliare costituita da appartamento su un livello (piano secondo) in Chieti – Via Modesto Della Porta c. n° 42. Il bene e/o cespite a civile abitazione è composto da tre vani ed accessori, al piano secondo, ed è individuato in Catasto Urbano al foglio di mappa 34, particella 181, subalterno n° 8, Zona Censuaria 2^a, Categoria catastale A/3, classe 3^a, di vani 5,0 e rendita catastale pari ad € 400,25.

L'immobile ha una diversa distribuzione interna, anche in riferimento alla pratica di condono edilizio ... le prime schede di accatastamento non sono aderenti allo stato dei luoghi lo stato dei luoghi evidenzia porzioni realizzate in difformità alle planimetrie di

accatastamento ...

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

Lo stesso immobile è privo sia di attestazione energetica che di certificato di agibilità.

PREZZO BASE D'ASTA € 35.775,00 (trentacinquemilasettecentosettantacinquemila/00)

PREZZO DI STIMA: € 106.000,00 (centoseimila/00)

Offerta minima ammissibile: € 26.831,00 (ventiseimilaottocentotrentunomila/00)

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

Lotto n. 2: diritto di proprietà di unità immobiliare costituita da appartamento su un livello (piano terra) in Chieti – Via Modesto Della Porta c. n° 42. Il bene e/o cespite a civile abitazione è composto da due vani ed accessorio, al piano terra, ed è individuato in Catasto Urbano al foglio di mappa n° 34, particella n° 181, subalterno n° 3 e 6 graffato, Zona Censuaria 2^a, Categoria C/2, classe 3^a, consistenza mq. 57,00 e rendita catastale pari ad € 135,41.

L'immobile, originariamente locale magazzino, è stato trasformato ed è utilizzato come appartamento ad uso civile abitazione in assenza di elementi progettuali autorizzativi il medesimo immobile, oltre ad una diversa distribuzione interna, presenta variazione sostanziale delle altezze, ha subito un vero e proprio cambio di destinazione d'uso da locale magazzino a civile abitazione, in maniera del tutto arbitraria ed in assenza di elementi autorizzativi, ma parzialmente sanabile le prime schede di accatastamento non sono aderenti allo stato dei luoghi

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

Lo stesso immobile è privo sia di attestazione energetica che di certificato di agibilità.

PREZZO BASE D'ASTA € 19.575,00 (diciannovemilacinquecentosettantacinquemila/00)

PREZZO DI STIMA: € 58.000,00 (cinquantottomila/00)

Offerta minima ammissibile: € 14.681,00 (quattordicimilaseicentottantuno/00)

Offerta minima in aumento € 1.000,00 (mille/00)

E' 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. Daniele Masciulli, 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) 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;
- è a carico dell'aggiudicatario la parte del compenso spettante al professionista

delegato alla vendita, che viene liquidato dal Giudice delle Esecuzioni ai sensi del D.M. n. 227 del 15/10/2015;

- 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;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L.47/85, come integrata e modificata dall'art. 46 D.P.R. 06/06/2001 N. 380, purché presenti domanda di concessione o domanda in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario potrà, previa idonea dichiarazione, ai sensi dell'art. 41 TUB, avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo stipulato dal debitore esecutato, accollandosi così in conto prezzo di aggiudicazione il residuo capitale del mutuo fondiario relativo all'immobile aggiudicato;
- ove l'aggiudicatario intenda ricorrere a mutuo bancario per il versamento del saldo prezzo, dovrà presentare, entro il termine massimo di 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, 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

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:

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

c) copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche e copia della tessera sanitaria;

d) 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, e) 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;

f) dichiarazione firmata dall'offerente:

(1) di aver preso visione della consulenza tecnica d'ufficio;

(2) di voler usufruire dei benefici della prima casa in fase di registrazione;

(3) con indicazione se si è coniugati e il regime patrimoniale;

g) è ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura ex art. 571 e 579 ultimo comma c.p.c.;

h) 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;

i) 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

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:

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:

- 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 offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve provare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto, mediante il versamento con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura, avente il seguente **Codice IBAN:**

IT37M053877789000003404757, acceso presso BPER Banca Spa - Filiale di Tollo, specificando nella causale del bonifico: “Nome e cognome del Professionista Delegato - Data dell’Asta”. 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.**

b) Il bonifico dovrà contenere soltanto la seguente descrizione: “**Nome Professionista Delegato e Data Asta**”.

c) La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l’offerta.

3) Offerte

L'offerta non è efficace se:

- perviene oltre il termine stabilito per il deposito dell’offerta;
- se l’offerta è inferiore di oltre un quarto al prezzo 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;
- se 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.

4) Gara

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. 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 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. Nel caso in cui 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 a 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 delle € 16.00 per la marca da bollo.

La gara telematica sarà tenuta attraverso il portale <https://www.spazioaste.it> secondo quanto previsto nello stesso ed al quale l'offerente in via telematica dovrà collegarsi per la partecipazione.

5) Rilanci

I rilanci non potranno essere inferiori a:

- € 500 per gli immobili venduti fino a € 10.000;
- € 1.000 per gli immobili venduti oltre € 10.001 e fino a € 30.000;
- € 1.500 per gli immobili venduti oltre € 30.001 e fino a € 60.000;
- € 2.000 per gli immobili venduti oltre € 60.001 e fino a € 100.000;
- € 2.500 per gli immobili venduti oltre € 100.001 e fino a € 200.000;
- € 3.000 per gli immobili venduti oltre € 200.001 e fino a € 300.000;
- € 5.000 per gli immobili venduti oltre € 300.001.

I rilanci da prendere in considerazione sono quelli relativi al prezzo base, non quelli del

prezzo offerto.

6) Aggiudicazione

- a) Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà aggiudicato all'unico offerente.
- b) 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 istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. (ex art 572 c.p.c.).
- c) In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.
- d) Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.
- e) 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.
- f) 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.
- g) Dalla data di aggiudicazione provvisoria decorre il termine per il pagamento del saldo prezzo computato in 90 giorni.

7) 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,

versare 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) 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.

g) Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

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, 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;

Tollo, 25/10/2024

avv. Giuseppe Gialloredo