



TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Professionista dottor Andrea Mennilli con studio in Pescara alla Piazza Alessandrini n. 25, delegato al compimento delle operazioni di vendita con ordinanza di delega del 13 ottobre 2023 dal G.E. del Tribunale di Chieti, nella procedura esecutiva immobiliare N. 119/2022 R.G.E.

AVVISA

CHE IL GIORNO 28 GENNAIO 2025 ALLE ORE 09.30 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

Proprietà per 1/1 di un locale commerciale attualmente adibito a palestra, in discrete condizioni di manutenzione, accessibile esclusivamente dalla scala A del compendio immobiliare sito in C.da Cerreto, 25, all'interno del comparto artigianale e industriale di espansione di Miglianico, raggiungibile dalla Strada Provinciale Val di Foro. Si trova a circa due chilometri dal centro urbano di Miglianico e a cinque chilometri dal casello autostradale di Pescara Sud – Francavilla al Mare.

Presenta n. 2 locali destinati a parcheggi pertinenziali coperti al piano interrato con accesso carrabile da rampa situata sul lato est del compendio immobiliare e con accesso pedonale dalla scala A e dalla scala B. Tali locali risultano mancanti di saracinesca o di basculante e all'interno sono privi di finiture, allo stato grezzo.

L'unità adibita a palestra, nonché le pertinenze appena descritte, risultano distinte all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Chieti con le seguenti specifiche:

- Foglio n. 9 – Particella 4585 – Sub. 5, categoria D/6, Rendita € 4.717,50;
- Foglio n. 9 – Particella 4585 – Sub. 9, categoria C/6, Classe 2, 74 mq, Rendita € 164,34;
- Foglio n. 9 – Particella 4585 – Sub. 10, categoria C/6, Classe 2, 331 mq, Rendita € 735,07.

Si tratta di un locale commerciale posto al piano primo del compendio immobiliare; l'ingresso della palestra si apre sulla reception e sulla sala pesi; il disimpegno conduce a una sala aerobica e alla parte retrostante, esposta ad est, costituita dai locali di servizio e dagli spogliatoi.

Dal punto di vista delle finiture interne, si rilevano pavimenti in laminato all'interno degli ambienti dedicati alle principali autorità; al contrario, nei bagni e negli spogliatoi si rilevano pavimentazioni in piastrelle di ceramica. Tutti gli ambienti sono intonacati al civile, eccezion fatta per i bagni e le docce degli spogliatoi che presentano rivestimenti ceramici.

Esternamente l'immobile presenta dei prospetti in buone condizioni di manutenzione; infine, come già accennato, la palestra presenta dei parcheggi pertinenziali al piano interrato privi di finiture.

Gli impianti elettrico, termico e idrico-sanitario sono funzionanti e gli infissi sono in alluminio a taglio termico con vetrocamera.

- Superficie commerciale ragguagliata per un totale di mq 630,45;



- Difformità urbanistiche rilevate:

- difformità relative alla distribuzione interna degli ambienti, relativamente alla palestra, identificata al Sub. 5;
- difformità relative alla destinazione d'uso descritte all'interno degli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire assentito, relativamente alla palestra, identificata al Sub. 5;
- difformità relative alla distribuzione interna e alla destinazione d'uso rispetto a quanto descritto all'interno degli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire assentito, relativamente all'autorimessa, identificata al Sub. 10; nello specifico, nei predetti elaborati era rappresentata una compartimentazione con porta taglia fuoco, che separava l'area di parcheggio da un deposito di attrezzature edili.

Stato di occupazione: il locale palestra (sub. 5) risulta occupato da terzi con contratto di locazione di natura transitoria stipulato con la P.E.I. 119/2022 del Tribunale di Chieti. Il contratto si risolverà di diritto al momento dell'aggiudicazione definitiva senza alcuna pretesa da parte del conduttore.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 149.625,00 (Euro centoquarantanovemilaseicentoventicinque/00)

PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE € 266.000,00

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE € 112.218,75

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 2.500,00

LOTTO 2

Proprietà per 1/1 di un locale ad uso ufficio, in discrete condizioni di manutenzione, accessibile esclusivamente dalla scala B del compendio immobiliare sito in C.da Cerreto, 25, all'interno del comparto artigianale e industriale di espansione di Miglianico, raggiungibile dalla Strada Provinciale Val di Foro. Si trova a circa due chilometri dal centro urbano di Miglianico e a cinque chilometri dal casello autostradale di Pescara Sud – Francavilla al Mare.

Risulta distinto all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Chieti con le seguenti specifiche:

- Foglio n. 9 – Particella 4585 – Sub. 7, categoria A/10, Classe U, 3 vani, Rendita € 526,79.

Si tratta di un locale posto al piano terra del compendio immobiliare; l'ingresso si apre sull'ambiente principale dell'unità, caratterizzata da una grande stanza open space, dal quale si può accedere ad un bagno ed un secondo locale di dimensioni più modeste.

Dal punto di vista delle finiture interne, si rilevano pavimenti in gres. Tutti gli ambienti sono intonacati al civile, eccezion fatta per il bagno che presenta un rivestimento ceramico. L'unità si



trova complessivamente in un discreto stato di manutenzione, ad eccezione della parete esposta ad Est, sulla quale si notano importanti fenomeni infiltrativi che necessitano di risanamento.

Esternamente l'immobile presenta dei prospetti in buone condizioni di manutenzione.

Gli impianti elettrico, termico e idrico-sanitario sono funzionanti e gli infissi sono in alluminio a taglio termico con vetrocamera; presenta un portoncino blindato d'ingresso e le porte interne sono in legno.

- Superficie commerciale ragguagliata per un totale di mq 80,75;
- Dati catastali:
 - Foglio n. 9 – Particella 4585 – Sub. 7, categoria A/10, Classe U, 3 vani, Rendita € 526,79.
- Difformità urbanistiche rilevate:
 - difformità relative alla distribuzione interna degli ambienti;
 - difformità relativa alla destinazione d'uso dell'unità, effettivamente utilizzata come bilocale residenziale; al contrario, la destinazione d'uso è quella di sala riunioni per formazione dipendenti.

Stato di occupazione dell'immobile: LIBERO

PREZZO A BASE D'ASTA: € 29.812,50 (Euro ventinovemilaottocentododici/50)

PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE € 53.000,00

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE € 22.359,38

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 1.000,00

LOTTO 4

Proprietà per 1/1 di un locale ad uso ufficio, in buone condizioni di manutenzione, accessibile esclusivamente dalla scala A del compendio immobiliare sito in C.da Cerreto, 25, all'interno del comparto artigianale e industriale di espansione di Miglianico, raggiungibile dalla Strada Provinciale Val di Foro. Si trova a circa due chilometri dal centro urbano di Miglianico e a cinque chilometri dal casello autostradale di Pescara Sud – Francavilla al Mare.

Risulta distinta all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Chieti con le seguenti specifiche:

- Foglio n. 9 – Particella 4585 – Sub. 13, categoria A/10, Classe U, 5,5 vani, Rendita € 965,77.



Si tratta di un ufficio professionale posto al piano secondo del compendio immobiliare; l'ingresso si apre su una zona di attesa/disimpegno che distribuisce longitudinalmente verso tutti gli ambienti dell'unità: una segreteria, due uffici, due archivi, una sala riunioni e un bagno.

Dal punto di vista delle finiture interne, si tratta di uno studio ben rifinito e completo in ogni sua parte, arredato con mobili adeguati alla destinazione d'uso. Si rilevano pavimenti in gres, sapientemente intervallati da porzioni in parquet, sia lungo il disimpegno sia all'interno dei singoli uffici. Tutti gli ambienti sono intonacati al civile, intervallati da dettagli di pregio in rivestimento ceramico o in stucco veneziano; il bagno presenta un rivestimento ceramico. L'unità si trova complessivamente in un buono stato di manutenzione.

Esternamente l'immobile presenta dei prospetti in buone condizioni di manutenzione.

Gli impianti elettrico e idrico-sanitario sono funzionanti e gli infissi sono in alluminio a taglio termico con vetrocamera; presenta un portoncino blindato d'ingresso e le porte interne sono in legno.

- Superficie commerciale ragguagliata per un totale di mq 115,10;
- Dati catastali:
 - Foglio n. 9 – Particella 4585 – Sub. 13, categoria A/10, Classe U, 5,5 vani, Rendita € 965,77.
- Nessuna difformità urbanistica rilevata, data la pratica di sanatoria edilizia conclusa con esito positivo prima del deposito della perizia.

Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato sine titolo da terzi dietro versamento di un indennizzo di occupazione.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 67.500,00 (Euro sessantasettemilacinquecento/00)

PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE € 120.000,00

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE € 50.625,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 2.000,00

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;

- 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**.

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: <https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadetailo.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.

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 auro 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 IT06R0874777690000000050135), aperto presso la Banca BCC di Pratola Peligna, specificando nella causale del bonifico: "**Dott. Andrea Mennilli – 28.01.2025 – 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, 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 28.01.2025 alle ore 09.30.

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 comunicate 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) 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, 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, lì 4 novembre 2024

Il Professionista Delegato

Dott. Andrea Mennilli