

TRIBUNALE CIVILE DI CHIETI
PROCEDIMENTO N. 1994/2021 R.G.C.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI

La sottoscritta Avv. Elisabetta Casari, (c.f. CSRLBT75H59E243Q) con studio in Chieti (CH) alla Via S. Olivieri n. 68, indirizzo p.e.c.: avvelisabettacasari@pec.ordineavvocatichieti.it, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dott. Turco Francesco al compimento delle operazioni di vendita secondo le modalità indicate al terzo comma dell'art. 569 c.p.c. e previste dall' art. 570 c.p.c. e, ove occorrenti, dall'art. 576 c.p.c nonché alle attività tutte di cui agli articoli 508, 568, 571, 572, 573, 574, 587, 589, 590, 591 e 596 c.p.c., come da ordinanza di delega del 10 maggio 2022, comunicata in data 16 maggio 2022, e successiva proroga, nonché custode dei beni oggetto della presente vendita e pignorati nella procedura esecutiva immobiliare n. 47/2017 R.G.E. dell'intestato Tribunale di Chieti,

AVVISA

che il giorno **07 gennaio 2025** alle ore **12:00** si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona ai sensi dell'art. 570 s.s. c. p. c. e dell'art. 24 D.M. 32/2015, dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO: <<*In comune di Francavilla al Mare (CH), in viale Gran Sasso, angolo via Zittola n° 24: piena proprietà di un appartamento ad uso residenziale posto al Piano Primo di un fabbricato bifamiliare (P.T. e Primo), oltre a soffitta ispezionabile da botola esterna su corpo scala di proprietà stessa ditta –non accatastata, con annessi i proporzionali diritti sulla corte esterna non censita; il PIANO PRIMO risulta così composto: Cucina/Pranzo, Soggiorno, n° 02 Camere da Letto e Bagno, con Disimpegno, rifiniti e di altezza di mt. 3,00 circa; la SOFFITTA, ispezionabile da botola esterna tramite scala in ferro retrattile posta sopra il pianerottolo del P.1°, è internamente al grezzo, con copertura in latero-cemento, completata esternamente, di altezza media mt. 1,00 circa (altezza di colmo mt. 1,86; altezza d'imposta mt. 0,14 circa)_*

Catastalmente definito al Fg. 9, Part. 18, Sub. 2; CAT. A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 109 mq. Rendita € 440,28.

L'immobile risulta libero da contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento e viene venduto nella situazione di fatto e di diritto cui si trova attualmente a

corpo e non a misura con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessori, pertinenze annesse e connesse, servitù attive e passive, sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, franco e libero da oneri reali, ipoteche e simili: **ad eccezione del diritto del concedente a favore del Comune di Francavilla al Mare che grava sul terreno**. Confina con viale GRAN SASSO e via ZITTOLA, proprietà... "omissis"..., proprietà ..."omissis"..., proprietà ..."omissis"..., il tutto salvo altri o più aggiornati confini.

Conformità edilizia: Dall'esame della documentazione edilizia si evince che l'appartamento al Piano Primo risulta edificato in forza della C.E. N° 186/1979 del 21/08/1979 ditta "omissis" e dichiarato abitabile con "Permesso di abitabilità" n° 108 del 26/11/1980_

Confrontando lo stato attuale con quanto riportato nel progetto approvato, l'immobile al Piano Primo -in generale- regolare dal punto di vista edilizio, riscontrando lievi variazioni dimensionali nei limiti della tolleranza dimensionale del 2% (art. 34 c. 2-ter del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.), oltre alla difformità del Ripostiglio e della parete del Disimpegno approvati, e nelle parti aggettanti_

Per la Soffitta risultano le seguenti difformità: apertura di una botola per l'ispezionabilità; apertura di una finestra sul prospetto lato strada; diversa sagoma degli spioventi che poggiano su altra muratura portante; le imposte realizzate correttamente in prosecuzione delle murature portanti laterali (la cui altezza del fabbricato è nei limiti della tolleranza dimensionale del 2% e comunque nel rispetto delle altezze di P.P.), la maggiore altezza al colmo di circa cm. 35 circa_

Si precisa che l'acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica non è previsto dalla vigente normativa nello specifico caso, trattandosi di un lotto inferiore a mq. 5.000_

Conformità catastale: La planimetria catastale in atti dal 21/07/1986 non è aggiornata in mancanza del disimpegno nel corridoio e a seguito della demolizione del Ripostiglio.

Inoltre non risultano in atti e da regolarizzare con pratica di accatastamento:

- la Soffitta -resa ispezionabile con apertura di botola esterna da pianerottolo- per la porzione di altezza da mt. 1,50 e fino al colmo di mt. 1,86; - l'area esterna comune, con l'inserimento in atti dell'elaborato planimetrico_ Pertanto si dovranno definire le seguenti pratiche catastali:

1) *variazione docfa con causale "diversa distribuzione degli spazi interni" per le lievi difformità interne all'appartamento sub. 2;*

2) *accatastamento della soffitta come "unità afferente edificata in sopraelevazione" per la porzione di locale che va dall'altezza di mt. 1,50 e fino al colmo di mt. 1,86;* 3) *accatastamento della corte esterna come Bene Comune Non Censibile (BCNC) con redazione dell'elaborato planimetrico_ Vincoli ed oneri condominiali: non presenti>>.*

PREZZO BASE D'ASTA € 78.468,75 (Euro settantottomilaquattrocentosessantotto/75)

[PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile: € 139.500,00 (Euro centotrentanovemilacinquecento/00)]

VENDITA NON SOGGETTA AD IVA

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE PARI AD ¼ DEL PREZZO BASE € 58.851,56

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 n. 47/2017 R.G.E. del Tribunale di Chieti dall'esperto, consultabile sui siti internet www.astalegale.net www.tribunale.chieti.giustizia.it e <https://pvp.giustizia.it>

CONDIZIONI E MODALITÀ DELLA VENDITA

1) Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e, in particolare, così come illustrato nella consulenza d'ufficio redatta dall'Arch. Rossi Sabatino il 24/10/2017, in atti, franchi e liberi da ipoteche e simili, **ad eccezione del su indicato diritto del concedente a favore del Comune di Francavilla al Mare che grava sul terreno**, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori; con tutti gli eventuali accessori, dipendenze, pertinenze, annessi e connessi, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti degli edifici che devono ritenersi comuni a norma di legge (ed eventuale regolamento di condominio). La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze della cosa venduta 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 potrà essere revocata per alcun motivo; di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità e di eventuali difformità, anche di misura, della cosa

venduta, vincoli ed oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, i vincoli connessi con il carattere storico-artistico, quelli urbanistici, quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli immobili ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli immobili e degli impianti a norme di legge vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal proprietario, per qualunque motivo non considerati, anche se occulti o, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Il CTU ha, altresì, rilevato che: <<“**NOTA (**): con atto rep. 6489 del 04/08/2015 NOTAIO CARDELLA, i sig.ri “omissis” cedevano e trasferivano al figlio “omissis” la piena proprietà dell'appartamento riservandosi per loro il diritto di abitazione (“omissis” si è obbligato per sè, suoi eredi e/o aventi causa), che non risulta in visura e pertanto è DA VOLTURARE CORRETTAMENTE_**”; ancora, che: “*trattasi di bene personale dell'esecutato*”, attuale proprietario, e che: “*L'appartamento al Piano Primo e la Soffitta risultano edificati in forza della C.E. N° 186/1979 del 21/08/1979 ditta...omissis... e dichiarato abitabile con “Permesso di abitabilità” n° 108 del 26/11/1980_Confrontando lo stato attuale con quanto riportato nel progetto approvato, l'immobile al Piano Primo -in generale- regolare dal punto di vista edilizio, riscontrando lievi variazioni dimensionali nei limiti della tolleranza dimensionale del 2% (art. 34 c. 2-ter del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.), oltre alla difformità del Ripostiglio e della parete del Disimpegno approvati, e nelle parti aggettanti_*. Per la Soffitta risultano le seguenti difformità: apertura di una botola per l'ispezionabilità; apertura di una finestra sul prospetto lato strada; diversa sagoma degli spioventi che poggiano su altra muratura portante; le imposte realizzate correttamente in prosecuzione delle murature portanti laterali (la cui altezza del fabbricato è nei limiti della tolleranza dimensionale del 2% e comunque nel rispetto delle altezze di P.P.), la maggiore altezza al colmo di circa cm. 35 circa_Si precisa che l'acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica non è previsto dalla vigente normativa nello specifico caso, trattandosi di un lotto inferiore a mq. 5.000_La planimetria catastale in atti dal 21/07/1986 non è aggiornata in mancanza del disimpegno nel corridoio e a seguito della demolizione del Ripostiglio. Inoltre non risultano in atti e da regolarizzare con pratica di accatastamento:

- la Soffitta -resa ispezionabile con apertura di botola esterna da pianerottolo- per la porzione di altezza da mt. 1,50 e fino al colmo di mt. 1,86;

- l'area esterna comune, con l'inserimento in atti dell'elaborato planimetrico_

Pertanto si dovranno definire le seguenti pratiche catastali:

- variazione docfa con causale "diversa distribuzione degli spazi interni" per le lievi difformità interne all'appartamento sub. 2;

- accatastamento della soffitta come "unità afferente edificata in sopraelevazione" per la porzione di locale che va dall'altezza di mt. 1,50 e fino al colmo di mt. 1,86;

- accatastamento della corte esterna come Bene Comune Non Censibile (BCNC) con redazione dell'elaborato planimetrico_"; "Vincoli ed oneri condominiali: non presenti; "Per le difformità al Piano Primo si considera la sanzione di € 1.032,00, per quelle della Soffitta invece l'importo di € 1.000,00 come oblazione, oltre alle spese tecniche, comprensive degli oneri di legge, di € 968,00, per complessivi € 3.000,00 salvo diverso conteggio e/o statuizione_"; tale importo complessivo è stato già decurtato dal prezzo base d'asta sopra indicato>>.

Dalla suddetta relazione peritale risulta, tra l'altro, che: "DALL'ACCESSO AGLI ATTI NON RIUSLTANO EVENTUALI PRATICHE IN ITINERE DI CONDONO EDILIZIO AI SENSI DELLA L. 47/85 E SS.MM.II"; "Risulta in allegato all'atto di provenienza la certificazione ex art. 6 D.Lvo 311/06 - [A.P.E. redatto in data 29/07/2015]-; la soffitta rimane esclusa dal campo di applicazione_".

Infine, con chiarimenti resi con nota al professionista delegato del 27/09/2022 l'Arch. Rossi ha precisato che: "la corte esterna -attualmente non censita come da elenco subalterni che si allega- non è di proprietà esclusiva dell'appartamento al piano terra nè tanto meno di quella dell'esecutato", attuale proprietario, "la corte esterna non è riportata come corte esclusiva dello stesso al sub. 1, evidenziando che non fa partedell'appartamento al piano terra; nella planimetria la sagoma della particella è riportata solo come ingombro evidenziando di fatto che l'area esterna è a tutti gli effetti un bene comune non censibile ai sub. 1 e 2; la situazione era chiara anche nell'atto di mantenimento, di cui si allega l'estratto della prima pagina, nel quale il notaio Cardella puntualizzava "con annessi i proporzionali diritti sulla corte esterna" _Pertanto si conferma quanto riportato in perizia". Ancora: "non sono in grado di

quantificarLe anche in via di massima il costo per l'affrancazione del terreno, in quanto manca l'incarico formale per poter definire la pratica. Occorrono diversi elementi, come la redazione delle tabelle millesimali per definire la quota di spettanza riferita all'immobile al piano primo”.

Dall'esame della relazione ventennale notarile dell'11/04/2017, agli atti della p.e.i. n. 47/2017 cui si rimanda, della suddetta perizia di stima e della documentazione ivi allegata, cui parimenti si rimanda, e alla luce delle dichiarazioni rese dal CTU Arch. Rossi e dal precedente legale di parte attrice nonché da approfondimenti presso la Conservatoria dei RR.II. di Chieti e a seguito di interrogazione del Conservatore sul punto, sono emerse le seguenti formalità presso i RR.II. di Chieti e criticità: **a) iscrizione di ipoteca volontaria del 26/04/2003 R.P. n. 962**, sulla intera proprietà dell'immobile derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della banca attrice del procedimento civile in epigrafe indicato, contro la parte mutuataria e datrice di ipoteca, padre dell'odierno proprietario già esecutato, per la quota della $\frac{1}{2}$, e contro la datrice di ipoteca, madre dell'attuale proprietario, per la quota della $\frac{1}{2}$, con successive annotazione n. 772 del 28/03/2017 (restrizione per la quota di $\frac{1}{2}$, come meglio precisato alla successiva lett. f) e iscrizione ipotecaria in rinnovazione n. 377 R.P. del 21/03/2023 (R.G. n. 5057); **b) trascrizione del 12/03/2013 R.P. 3463 di pignoramento immobiliare della p.e.i. n. 43/13 RGE Tribunale di Chieti, estinta in data 15/09/2017, con successiva annotazione n. 773 del 28/03/2017** (restrizione per la quota di $\frac{1}{2}$), sulla quota di $\frac{1}{2}$ dell'immobile a favore di due soggetti - persone fisiche- contro il padre dell'attuale proprietario; **c) trascrizione del 7/8/2015 R.P. 9549 di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso** con cui i genitori dell'attuale proprietario, in regime patrimoniale di separazione dei beni, hanno ceduto, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, al figlio, la intera proprietà dell'immobile oggetto di vendita gravato dalle suddette formalità pregiudizievoli di cui alle suddette lett. a) e b), come riportato nell'atto, **riservandosi, come precisato nel solo “Quadro D” della relativa nota di trascrizione, il diritto di abitazione per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno e solidalmente tra loro per l'intero** a titolo di corrispettivo di prestazioni di assistenza morale e materiale (vedasi “contratto di mantenimento” allegato alla CTU e relazione ventennale notarile); **d) trascrizione del 15/03/2017 R.P. 3251 di pignoramento immobiliare, con successiva annotazione n. 1096 del 15/05/2023** (restrizione per la quota di $\frac{1}{2}$, come meglio di seguito precisato alla lett. g), a favore della odierna banca attrice quale creditrice precedente

ipotecaria sull'immobile in capo all'attuale proprietario già eseguito nella conseguente p.e.i. n. 47/17 R.G.E. del Tribunale di Chieti, che è derivata da detto pignoramento immobiliare e ad oggi sospesa, giusta ordinanza del G.E. del 05/11/2021; **e)** trascrizione del 23/03/2017 R.P. 3737 di decreto di trasferimento di immobili per la quota di ½ della proprietà contro il padre dell'attuale proprietario e a favore di quest'ultimo [già titolare ed intestatario della quota di 1/1 di proprietà dell'immobile con diritto di abitazione a favore dei genitori, in forza dell'atto di cui alla lettera c)], emesso in data 1/3/2017 nell'ambito della p.e.i. n. 43/13 R.G.E. Tribunale di Chieti; in detto decreto si fa richiesta di cancellazione esclusivamente della iscrizione ipotecaria del 2003 per la quota di ½ e del pignoramento immobiliare del 2013, di cui ai punti a) e b) sopra riportati, e non risulta alcuna rettifica alla luce della trascrizione del pignoramento immobiliare della odierna parte attrice del 15/3/2017, precedente quella del decreto stesso; **f)** annotazione del 28/03/2017 R.P. 772 alla iscrizione ipotecaria n. 962 del 2003 della attuale attrice / creditrice procedente per restrizione per la quota di ½, valore degli immobili liberati € 21.600,00, a seguito del citato decreto di trasferimento di cui alla lett. e), che individua al "Quadro C" i medesimi soggetti della formalità originaria del 2003 R.P. 962, come "soggetto a favore", ed i coniugi/genitori dell'attuale proprietario "*omissis*" come "soggetti contro", con la indicazione appunto nel "Quadro A" di "*restrizione per la quota di ½*", "*valore degli immobili liberati € 21.600,00*" (cfr. All. D alla CTU); **g)** trascrizione domanda di divisione giudiziale del 05/01/2022 presso i RR.II. di Chieti ai nn. 93 / 130 R.P. e R.G. per il diritto di proprietà e successiva "annotazione a trascrizione – restrizione per la quota di ½ della trascrizione del sopra indicato pignoramento immobiliare nn. R.G. e R.P. 4381/3251 del 15/03/2017 a seguito della rinuncia parziale della creditrice procedente, parte attrice del procedimento civile in intestazione indicato, e di ordinanza del G.E. del 05/11/2021, come da presentazione presso i RR.II. di Chieti n. 67 del 15/05/2023 R.G. e R.P. nn. 8680/1096; **h)** iscrizione del 21/03/2023 ai nn. R.P. e R.G. 377/5057 di ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, gravante sul sopra indicato immobile oggetto di vendita, formalità di riferimento: iscrizione n. 962 del 2003 e relativa annotazione di cui alla suddetta lett. a).

Si evidenzia e precisa che il citato **diritto di abitazione non risulta da autonoma separata trascrizione bensì è richiamato nel "Quadro D" della su indicata nota di trascrizione**

relativa all'atto pubblico del 2015 R.P. 9549, successiva alla iscrizione presso i RR.II. di Chieti della ipoteca volontaria del 26/04/2003 R.P. n. 962, poi oggetto di restrizione per la quota di ½, con annotazione del 28/03/2017 R.P. 772 (*infra* lett. f), nonché alla trascrizione del 12/03/2013 R.P. 3463 di pignoramento immobiliare della p.e.i. n. 43/13 RGE Tribunale di Chieti, mentre tale diritto non compare nei relativi quadri principali in cui si fa menzione di "atto tra vivi di cessione di diritti reali a titolo oneroso" e dell'acquisto/cessione del diritto di proprietà dell'immobile oggetto di vendita in favore dell'odierno proprietario e contro i di lui genitori a cui favore, in sede di visure ipo-catastali, non risulta trascritto alcun diritto di abitazione con apposita nota di trascrizione a parte né tale diritto di abitazione "risulta in visura e pertanto E' DA VOLTURARE CORRETTAMENTE", come emerso dalla CTU (cfr. pag 7), alla cui visione integrale si rimanda.

Si fa presente che ai sensi e per gli effetti dell'art. 2812 c.c., commi I e II: "*Le servitu' di cui sia stata trascritta la costituzione dopo l'iscrizione dell'ipoteca non sono opponibili al creditore ipotecario, il quale puo' far subastare la cosa come libera. La stessa disposizione si applica per i diritti di usufrutto, di uso e di abitazione. Tali diritti si estinguono con l'espropriazione del fondo e i titolari sono ammessi a far valere le loro ragioni sul ricavato, con preferenza rispetto alle ipoteche iscritte posteriormente alla trascrizione dei diritti medesimi*".

Ancora, preme segnalare che in sede di sopralluoghi, giusta verbale in atti, è emerso che l'immobile staggito è occupato esclusivamente dal proprietario e non anche dai di lui citati genitori che risultano avere residenza altrove.

2) Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e le competenze necessarie per il trasferimento dell'immobile (anche I.V.A. come per legge) nonché quelle per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti, delle iscrizioni ipotecarie e di ogni altro vincolo pregiudizievole gravante sull'immobile, nei limiti indicati nel decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice, nonché i tributi e gli oneri fiscali dovuti per legge che graveranno sulla vendita. Le formalità di cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni ipotecarie indicate nel decreto di trasferimento saranno espletate dal Professionista delegato e le relative spese saranno a carico dell'aggiudicatario. Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario potrà, previa idonea dichiarazione, ai sensi dell'art. 41 T.U.B. avvalersi della

facoltà di subentrare nel contratto di mutuo stipulato dal debitore, 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.

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.

Qualora ricorrano le ipotesi di cui all'art. 41 D.Lgs. n. 385/1993, l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo con le modalità ivi stabilite

Per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge;

- chiunque, eccetto il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, può partecipare alla vendita;

- le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti entro le ore 12:00(:00) del giorno precedente 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.

Si consiglia di versare entro il termine di cinque (5) giorni precedenti la gara la somma per la cauzione con le modalità infra indicate (si veda il paragrafo SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE).

3) L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui all'art. 13 della Legge 47/1985 (Suppl. Ord. G.U. 181 del 2/8/1985) potrà presentare a proprie esclusive cure e spese eventuale domanda di concessione in sanatoria nei termini di legge e 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 comma 6 della L. 47/1985; saranno, inoltre, a suo carico gli oneri relativi alla

regolarizzazione tecnico-urbanistica ed alla presentazione della relativa variazione catastale se necessaria. Saranno, inoltre, a carico dell'aggiudicatario gli oneri di dotare l'immobile acquistato dell'attestato di qualificazione energetica, ove non sussistente o scaduto, nonché gli eventuali oneri condominiali previsti a suo carico a norma di legge.

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

COME PARTECIPARE

Dovranno essere scrupolosamente seguite le indicazioni contenute nel Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) circa il deposito della domanda 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

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 dovranno essere allegati nella busta telematica:

- a) copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al procedimento, di seguito indicato;
- b) per le persone fisiche: copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale. La dichiarazione di offerta dovrà contenere la indicazione delle generalità e del codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno allegati la fotocopia del documento di identità ed il codice fiscale del coniuge;
- c) 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;
- d) è ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura ex artt. 571 e 579 ultimo comma c.p.c.;

e) l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel circondario del Tribunale di Chieti;

f) se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;

g) 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. La dichiarazione di offerta dovrà indicare la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il numero di iscrizione al Registro delle Imprese e le generalità del legale rappresentante;

h) 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.

La dichiarazione di offerta dovrà contenere la indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima ammissibile su 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:

- 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;

- 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.

- 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..

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

a) Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, dovrà comprovare l'avvenuta costituzione della **cauzione** a garanzia dell'offerta, **di importo pari al 20% del prezzo offerto**, giusta provvedimento del G.E. Dott. Turco del 02/09/2024, oltre € 16,00 per la marca da bollo - se non versati telematicamente - di corredo alla domanda di partecipazione / offerta di acquisto mediante il versamento con bonifico bancario sul conto corrente intestato al procedimento civile in epigrafe indicato (IBAN IT48O053871550000003624097) acceso presso la BPER Banca S.p.A. - Agenzia di Chieti

b) Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario, sul conto corrente intestato al procedimento (IBAN IT48O053871550000003624097) acceso presso la BPER Banca S.p.A. - Agenzia di Chieti, specificando nella causale del bonifico: **"Nominativo del Professionista delegato e 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.

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.

OFFERTE

L'offerta non è efficace se perviene oltre il suddetto termine stabilito e, ai sensi dell'art. 569,

terzo comma, c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se l'offerente non presta cauzione secondo le modalità sopra descritte e stabilite nell'ordinanza di vendita e in misura non inferiore al ventesimo del prezzo dal medesimo proposto, come da provvedimento del G.E. del 02/09/2024, o nel caso in cui l'importo della cauzione, per qualsiasi causa, non risulti accreditato sul conto corrente del procedimento civile in intestazione indicato al momento dell'apertura delle buste.

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

Nel giorno e nell'orario previsti per l'apertura delle buste, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara telematica 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 **07 gennaio 2025** alle ore **12:00**.

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 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.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte saranno state ritenute valide.

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

La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' ASINCRONA, avrà inizio il giorno fissato per l'apertura delle buste e terminerà, dopo 3 giorni, alla ora che verrà tempestivamente comunicata dal Professionista delegato al termine 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.

La gara prevede un meccanismo di autoestensione qualora vengano effettuate offerte negli ultimi **5 (cinque) minuti** prima della scadenza del termine; in questo caso la scadenza verrà prolungata, automaticamente, di altrettanti **5 (cinque) minuti** per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS.

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Il Professionista delegato comunicherà tramite posta elettronica certificata e SMS la chiusura della gara telematica.

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.

Ai fini della individuazione della migliore offerta, il Professionista delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma dell'art. 573 c.p.c. è inferiore al "prezzo base" sopra indicato, il Professionista delegato non dà luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene, il Professionista delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico e della somma di € 16.00 per la marca da bollo se versata non telematicamente.

Dalla data di aggiudicazione provvisoria decorre il termine per il pagamento del saldo prezzo

computato in 90 (novanta) giorni.

In ogni caso l'accoglimento dell'offerta non produrrà alcun effetto e non farà sorgere alcun diritto fino alla firma del decreto di trasferimento da parte del Giudice.

L'offerta non può essere revocata prima di 120 (centoventi) giorni.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito, se il prezzo è inferiore di oltre un quarto al prezzo sopra indicato o se l'offerente non presta la cauzione secondo le modalità sopra descritte nella misura non inferiore al ventesimo (20%) del prezzo offerto.

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.

L'aggiudicatario dovrà, entro **90 (novanta) 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 sopra 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. Con le modalità sopra precisate, l'aggiudicatario, su richiesta del Professionista delegato ed anche dopo il decreto di trasferimento, dovrà versare l'eventuale integrazione al fondo spese.

b) Il mancato versamento del saldo prezzo e del fondo spese nei modi e nei termini sopra indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario, comporteranno 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.

c) 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.

d) 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 e oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

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

f) Il decreto di trasferimento sarà emesso dal Giudice dopo il pagamento del saldo prezzo ed il versamento dell'importo quale "fondo spese" e della eventuale relativa integrazione. La bozza del decreto di trasferimento verrà redatta dal Professionista delegato e i relativi oneri saranno a carico dell'aggiudicatario.

g) In caso di esperimento di vendita senza incanto andato deserto, il prezzo base d'asta per il successivo tentativo di vendita potrà essere ribassato fino al limite di $\frac{1}{4}$ e, dopo il quarto tentativo andato deserto, fino al limite della metà, ai sensi dell'art. 591, secondo comma, c.p.c..

Del presente avviso viene data pubblicità ai sensi dell'art. 490 c.p.c. mediante pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche e sul sito internet del Tribunale di Chieti www.tribunalechieti.it nonché mediante inserzione sul sito internet www.astalegale.net.

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, ovvero, contattando il sottoscritto Professionista delegato (tel.328/8227908); 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". Si precisa che non sarà consentita la visione del suddetto immobile oggetto di vendita nel corso della settimana coincidente con le festività natalizie (dal 23/12/2024 al 30/12/2024).

Chieti, il 23 ottobre 2024

Il professionista delegato

Avv. Elisabetta Casari

