

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI
PROCEDIMENTO n. 7 del 2022 – LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO
ex proc. n. 4 del 2020 PROC. COMPOSIZIONE DELLA CRISI

AVVISO DI VENDITA DI BENE IMMOBILE
VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA
I° ESPERIMENTO

La Liquidatrice del Patrimonio, avv. Stefania Ceci (C.F. CCE SFN 73E45 C632B), con studio in Pescara (PE), alla Piazza della Marina, n. 2/4,

AVVISA

che il giorno **15 gennaio 2025**, alle **ore 12.00**, procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nella forma di vendita asincrona con modalità telematica del bene immobile facente parte del patrimonio da liquidarsi in seno alla procedura n. 7/2022 R.G. Liquidazione del Patrimonio, già n. 4/2020 R.G. Accordo di composizione della Crisi pendente dinanzi al Tribunale Ordinario di Chieti, ivi di seguito descritto.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

Caratteristiche sommarie e stato conservativo degli immobili:

L'immobile è sito su lotto pressoché pianeggiante in una zona centrale del Comune di Chieti (CH) e ben connessa alle strade principali, alle zone di rilevante interesse commerciale, terziario e infrastrutturale regionale.

Confina sul lato Est col viale Giovanni Amendola, sul lato Sud con la gradinata pubblica di via Basilio Cascella, sul lato Ovest con il passaggio comune (BCNC) censito all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Chieti al Foglio n. 36 – Particella 1044, sul lato Nord con l'immobile censito al Foglio n. 36 – Particella 321.

Il fabbricato, risalente a fine Ottocento/inizio Novecento è stato costruito in stile Liberty e presenta finiture di pregio, eccetto alcuni interventi di ristrutturazione bisognosi di eventuale mitigazione o eliminazione.

Le strutture portanti sono in muratura di laterizio di ampio spessore; l'immobile presenta ampi spazi aperti con recinzione in muratura, intervallata da inferriate, che la delimita da viale Giovanni Amendola, dalla scalinata di via Basilio Cascella e dai fabbricati limitrofi.

L'unità immobiliare oggetto della seguente procedura si trova al piano terra del fabbricato ed è accessibile tramite corte esclusiva.

Si tratta di un appartamento così distribuito:

- Ingresso con adiacente disimpegno "1", tinello, cucina e soggiorno;
- Disimpegno "2" dal quale si accede a un bagno e un piccolo ripostiglio;

- Disimpegno "3" che conduce a n.2 camere e un w.c.;
- Disimpegno "4", da cui si accede dalla cucina o da un ingresso secondario, che conduce a vani accessori ad uso ripostiglio "2", "3", "4" e taverna.

Presenta, inoltre, ampi spazi aperti perimetrali costituiti da:

- Passaggio comune di proprietà della esecutata confinante con viale G. Amendola, che permette agli altri residenti di raggiungere gli appartamenti siti ai piani superiori;
- Lateralmente al suddetto passaggio è presente un parcheggio all'aperto di proprietà dell'esecutata;
- Ampia corte esclusiva con giardino che permette l'accesso all'abitazione e ai vani accessori (taverna e ripostigli), delimitata dal passaggio comune con un cancello pedonale.

Relativamente alla sola unità immobiliare oggetto della presente, si evidenziano all'interno alcune pareti che presentano macchie di umidità per infiltrazioni a contatto con le pareti portanti controterra sia nella taverna che nel ripostiglio "1".

Inoltre l'immobile in oggetto è stato – successivamente alla stesura della perizia estimativa, che pertanto non ne fa menzione – oggetto di una infiltrazione di acqua proveniente dal piano sovrastante che ha interessato l'ingresso ed il salotto della unità abitativa determinando danni al *parquet* (che in talune parti presenta rigonfiamento, imbarcamento e scollamento dei listelli e distacco del supporto), nonché distacco dell'intonaco con formazioni di muffe ed efflorescenze saline negli ambienti anzidetti ed interessamento dell'impianto elettrico.

In perizia si evidenzia una mancata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la suddetta planimetria catastale, l'aggiornamento della planimetria catastale dovrebbe essere preceduto da sanatoria urbanistica e non comporterebbe variazione del classamento, ma aumento di vani e variazione della rendita catastale.

Nello specifico, sono state evidenziate le seguenti difformità:

- Il vano ad uso bagno è stato ridotto e il disimpegno di accesso è stato traslato, in modo da ricavare un piccolo vano ad uso ripostiglio;
- I vani disimpegno "4" e ripostiglio "3" dovranno essere demoliti, in quanto difformi rispetto ai titoli abilitativi presentati al Comune di Chieti – Ufficio Urbanistica ed Edilizia;

- I ripostigli “2” e “4” dovranno essere ripristinati a tettoia, conformemente alla planimetria catastale rilasciata dall’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Chieti – Territorio.

A seguito dell’Accesso agli Atti, effettuato dall’esperto stimatore presso gli Uffici del VI Settore “Urbanistica” del Comune di Chieti (CH), è stato rilevato, altresì, che l’intero fabbricato è di remota costruzione, pertanto non sono stati individuati titoli abilitativi che risalgono al periodo di costruzione, mentre, relativamente alla sola unità immobiliare oggetto di stima, sono stati forniti dal suddetto Ufficio:

- D.I.A. Prot. 4080 del 07/07/2000, intestato all’allora proprietario per lavori di Manutenzione straordinaria;
- D.I.A. Prot. 4083 del 28/07/2008, per lavori di Manutenzione straordinaria di una porzione di fabbricato sito in Viale Amendola.

In seguito all’esame delle suddette pratiche, l’esperto stimatore ha concluso che l’unità immobiliare pignorata risulta urbanisticamente difforme, in quanto:

- Il vano ad uso bagno è stato ridotto e il disimpegno di accesso è stato traslato, in modo da ricavare un piccolo vano ad uso ripostiglio;
- I vani disimpegno “4” e ripostiglio “3” dovranno essere demoliti, in quanto difformi rispetto ai titoli abilitativi presentati al Comune di Chieti – Ufficio Urbanistica ed Edilizia;
- I ripostigli “2” e “4” dovranno essere ripristinati a tettoia, conformemente alla planimetria catastale rilasciata dall’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Chieti – Territorio.

Inoltre, come evidenziato in perizia:

- agli atti del Comune di Chieti non è presente Certificato di Agibilità, oggi SCAGI, relativa all’unità immobiliare pignorata;
- l’area sulla quale insiste il fabbricato è ricadente in “Sottozona semiestensiva di completamento”, secondo quanto previsto dal vigente P.R.G.

Sull’immobile pignorato non sono presenti usi civici, livelli o censi.

Identificazione catastale:

L’unità immobiliare è censita all’Agenzia delle Entrate della Provincia di Chieti al Foglio n. 36 – Particella 322 – Sub. 6 (graffata con Particella 1047 – Sub. 1, Particella 1048 – Sub. 1 e Particella 4148 – Sub. 1), categoria A/7, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 788,89.

Disponibilità immobile:

L'immobile, allo stato, risulta libero da persone.

L'unità abitativa in parola sarà venduta in uno con il mobilio e taluni elettrodomestici in essa presenti.

Le allegazioni fotografiche rappresentano parte del mobilio e degli elettrodomestici presenti, ma non l'interezza della dotazione, pertanto si invita chi fosse realmente interessato a prenotare una visita per prenderne visione.

Per quanto attiene invece agli elettrodomestici, la procedura non ne garantisce in alcun modo il funzionamento e lo stato conservativo.

* * * * *

VALORE DI STIMA DEL BENE: euro 225.000,00

(euro duecentoventicinquemila/00)

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE: euro 225.000,00

(euro duecentoventicinquemila/00)

VALORE DEL MOBILIO: EURO 20.000,00

(euro ventimila/00)

* * * * *

OFFERTA MINIMA IMMOBILE: euro 168.750,00

(euro centosessantottomilasettecentocinquanta/00)

CUI VA AGGIUNTO IL VALORE DEL MOBILIO: euro 188.750,00

(euro centottantatottomilasettecentocinquanta/00)

RILANCI MINIMI: euro 1.000,00

(euro mille/00)

Per una più accurata descrizione dell'immobile si fa rinvio alla relazione di perizia ed ai relativi allegati depositati sui siti internet www.astalegale.net – www.tribunale.chieti.giustizia.it e <https://pvp.giustizia.it> a cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

VISITA IMMOBILE

Coloro che risultano interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare il bene in vendita. La richiesta di visita è formulata **solo ed esclusivamente** sul portale delle vendite

pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal liquidatore. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro (art. 560 c.p.c.).

REGIME DELLA VENDITA

Immobile

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, come dettagliatamente descritti nella perizia redatta dall'arch. Caraceni cui integralmente si rimanda, consultabile sui siti di pubblicazione specificati nel prosieguo, con gli accessori, dipendenze, pertinenze ed eventuali servitù attive e passive, anche in rapporto a regolamenti edilizi generali e particolari, con subentro in tutti gli oneri ed obblighi nei confronti del Comune ove situati i beni.

La vendita avviene a corpo e non a misura e, trattandosi di vendita forzata, all'atto del trasferimento, che avverrà anche in presenza di irregolarità edilizie ed urbanistiche, il Liquidatore non consegnerà l'attestato di prestazione energetica, né presterà la dichiarazione di conformità degli impianti e non consegnerà alcuna documentazione tecnica per gli impianti stessi.

L'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità degli immobili venduti, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di stima ed emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, ed in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della procedura.

Le spese e gli oneri inerenti alla vendita, gli adempimenti e gli oneri per le trascrizioni, le volture catastali, nonché quelli per la cancellazione delle trascrizioni, iscrizioni pregiudizievoli, vincoli e altri gravami nonché quelle occorrenti per regolarizzare e adeguare gli immobili e renderli idonei all'uso e destinazione sulla base delle disposizioni di legge vigenti, sono posti a completo carico ed a cura dell'acquirente.

Mobilio ed Elettrodomestici

La vendita del mobilio e degli elettrodomestici è disposta con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano. I detti beni son venduti come visti e piaciuti, senza alcuna garanzia relativa al loro funzionamento e allo stato conservativo. La Procedura e il Liquidatore non sono responsabili della mancata o parziale corrispondenza di beni così come descritti e la loro effettiva consistenza e/o funzionamento. La Procedura e il Liquidatore declinano ogni responsabilità per eventuali errori, omissioni e imprecisioni contenute nella descrizione e/o riproduzione fotografica.

La vendita in oggetto è da qualificarsi come forzata ex art. 2919 c.c., pertanto ai sensi e per gli effetti dell'art. 2922 c.c. l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e/o difformità delle cose vendute, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non palesati, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo, essendo ciò stato considerato nella valutazione dei beni e non avendo luogo nella vendita forzata la garanzia per i vizi o mancanza di qualità della cosa, né la vendita potrà essere risolta.

È esclusa qualsiasi responsabilità in capo al Liquidatore per eventuali diritti di terzi sui beni mobili oggetto dell'asta. Nessuna possibilità di recesso sussiste in capo all'aggiudicatario insoddisfatto.

CONDIZIONI DI VENDITA

Disposizioni generali

Il Gestore della vendita telematica è la Società Astalegale.net S.p.A.

Il portale del gestore della vendita telematica è www.astalegale.net.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è la liquidatrice del patrimonio.

Offerta

Dovranno essere scrupolosamente seguite le indicazioni contenute nel Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) circa il deposito delle domande di partecipazione /offerta di acquisto. Sul sito del Ministero della Giustizia è reperibile il manuale utente al seguente link: <https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.page?contentId=ACC567>

L'offerta di acquisto dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato a norma dell'art. 579, ultimo comma, tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed al quale è possibile accedere dalla scheda del LOTTO in vendita sul portale www.astalegale.net.

L'offerta dovrà essere presentata entro le ore 12:00 del giorno precedente quello fissato per la verifica di ammissibilità e, quindi, entro le ore 12:00 del 14 gennaio 2025.

L'offerente rilascerà dichiarazione con l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Se un termine più lungo non è fissato dall'offerente, l'offerta non può essere revocata prima di 120 giorni.

È ammissibile il pagamento rateale del prezzo. L'offerta sarà ritenuta ammissibile solo se il pagamento rateale è proposto entro un periodo non superiore a 12 (dodici) mesi ed esclusivamente in caso di giustificati e comprovati motivi che dovranno preventivamente essere posti al vaglio della liquidatrice e resi per iscritto nella formulazione dell'offerta stessa.

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti posti in vendita che ciascuno intende acquistare.

L'offerta dovrà contenere:

- a. copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b. la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione - segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento e copia dell'Iban dal quale è stato disposto - effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;
- c. se il soggetto offerente è coniugato, il regime patrimoniale prescelto e, se in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- d. se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- e. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese con data di emissione non antecedente i 30 giorni) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- f. se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

L'offerente dovrà esplicitare nell'offerta l'intenzione di avvalersi di un mutuo per il versamento del saldo prezzo.

Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza nel circondario del Comune di Chieti ovvero eleggere il proprio domicilio in Chieti.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

- i. è sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- ii. oppure, è direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:
 - l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;
 - il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

L'offerta ed i relativi documenti allegati deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*, con la precisazione che:

- a. l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- b. l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica dal responsabile per

i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015.

I gestori della vendita telematica ne daranno comunicazione agli interessati con avviso pubblico sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Liquidatore; l'offerta verrà formulata con modalità non telematica e in essa saranno contenute tutte le informazioni previste per l'offerta telematica con i relativi allegati.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

Versamento cauzione

L'offerente è tenuto al versamento di una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (*n.d.r. per il calcolo del 10% del prezzo si prenderà in considerazione sino ai centesimi ossia al secondo numero dopo la virgola, i millesimi non dovranno essere arrotondati né per eccesso né per difetto*).

Il versamento della cauzione – nella misura sopra indicata – deve essere effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario, sul conto corrente intestato a **Tribunale di Chieti – Procedura di liquidazione del patrimonio n. 7/2022 R.G.L.P. – Iban IT46 V031 2415 4000 0000 0232 846 – aperto presso la Banca del Fucino filiale di Pescara, specificando nella causale del bonifico: “Versamento cauzione vendita bene immobile asta del 15 gennaio 2025”**.

Il bonifico dovrà essere effettuato, a cura dell'offerente, in modo tale che la valuta sia maturata sul conto corrente intestato alla procedura entro 3 (tre) giorni prima del termine di scadenza per la presentazione dell'offerta di acquisto.

In particolare, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora, nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e per la deliberazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di sette giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

La restituzione della cauzione avverrà esclusivamente mediante disposizione di bonifico, da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione e il cui IBAN è stato precisato e documentato nell'offerta.

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

L'esame delle offerte verrà effettuato tramite il portale *www.astalegale.net*, attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato.

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito *www.astalegale.net*, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte il professionista procederà come segue:

Nell'ipotesi di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE, avverrà l'aggiudicazione provvisoria.

Nell'ipotesi di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

- a. il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);
- b. all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci e ad assumere le determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:
 - maggior importo del prezzo offerto;
 - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
 - a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
 - a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Gara tra gli offerenti

L'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI**.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on-line* le offerte in aumento, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 13.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara;
- EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà

prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento, entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di TRE ORE);

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente rinviato al primo giorno non festivo successivo. Il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le hanno effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante.

Il liquidatore procederà all'eventuale aggiudicazione al migliore offerente.

INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

Saldo del prezzo

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione salvo quanto previsto in ordine alla possibilità di corrispondere il prezzo residuo in via rateale.

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità:

- bonifico bancario sul conto corrente intestato a Tribunale di Chieti – Procedura di composizione della crisi n. 4/2020 R.G. – Iban IT46 V031 2415 4000 0000 0232 846 – aperto presso la Banca del Fucino filiale di Pescara, specificando nella causale del bonifico: *“Versamento saldo prezzo vendita bene immobile asta del 15 gennaio 2025”* (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell’ordine di bonifico).

Riscosso interamente il prezzo, il Liquidatore richiederà al Giudice Delegato l’emissione di apposito decreto con cui ordinare la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili. Lo stesso verrà comunicato a mezzo pec all’aggiudicatario dell’immobile, al debitore ed ai soggetti che hanno effettuato iscrizioni o trascrizioni sugli immobili.

Decorsi dieci giorni dalla ricezione della comunicazione di cui sopra, l’aggiudicatario verrà invitato a mezzo pec alla stipula di atto notarile per il perfezionamento della vendita, che si terrà presso lo Studio di un Notaio designato dal Liquidatore, in data ed ora che saranno stabiliti da quest’ultimo.

In caso di inadempimento all’obbligazione del pagamento del prezzo:

- l’aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;
- il professionista procederà a fissare immediatamente un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all’ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l’emissione del provvedimento di cui all’art. 587 c.p.c.

Saldo spese

Sono a carico dell’aggiudicatario, altresì, tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori.

A norma dell’art. 46 D.P.R. 6-6-2001 n. 380, l’aggiudicatario, qualora la costruzione dell’immobile sia iniziata dopo il 17/3/85 e si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dall’atto di trasferimento.

A norma dell’art. 40 L. 47/85, qualora si tratti di immobile o di opere abusive la cui realizzazione sia stata ultimata entro la data del 1/10/1983, a norma delle disposizioni di cui al capo IV L. 47/85

(non abrogate dal TU edilizia di cui al DPR 380/01 come previsto dall'art. 136 T.U. cit.)
l'aggiudicatario ha facoltà di presentare presso il Comune ove si trovi l'immobile domanda di sanatoria nel termine di 120 giorni dall'atto di trasferimento "purché le ragioni di credito" fatte valere nell'esecuzione dal creditore procedente o intervenuto, siano di data antecedente all'entrata in vigore della L. 47/85.

Ai sensi dell'art. 35, XII c. L. 47/85 nel caso in cui, pur non risultando rilasciata la concessione in sanatoria (condono), risulti presentata la relativa domanda a suo tempo da parte del proprietario o altro avente diritto, la domanda di condono deve ritenersi accolta tacitamente, ai sensi dell'art. 36 L. 47/85 qualora:

- risultino decorsi 24 mesi dalla presentazione della domanda;
- risultino versate le prime due rate dell'oblazione fermo l'obbligo per l'aggiudicatario, qualora a ciò non si sia già provveduto, di procedere all'accatastamento.

In ogni caso, per le opere realizzate anteriormente all'1/9/1967 non è necessario procedere a sanatoria delle opere stesse (art. 40 L. 47/85) e, ai fini della successiva commercializzazione dell'immobile, va allegata all'atto dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da cui risulti l'epoca di realizzazione delle opere stesse (v. Cass. 6162/06).

Altre informazioni per l'aggiudicatario

La partecipazione alla vendita implica:

- a. la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- b. l'accettazione incondizionata e senza riserva alcuna di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- c. la dispensa esplicita degli organi della procedura di liquidazione dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Adempimenti pubblicitari

Del presente avviso sarà data pubblicità, a cura della liquidatrice del patrimonio ed a spese della procedura, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. mediante:

- pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

- pubblicazione dell'avviso di vendita sui siti internet *www.tribunalechieti.it* e *www.astalegale.net* – unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima – affidando l'esecuzione degli adempimenti pubblicitari alla Società Astalegale.net S.p.A., che cura già gli adempimenti pubblicitari delle vendite del Tribunale di Chieti in qualità di commissionario.

Maggiori informazioni potranno richiedersi al professionista delegato avv. Stefania Ceci, con studio in Pescara, alla Piazza della Marina, n. 2/4 – tel. +39 349 8717850 *e-mail stefania.ceci@virgilio.it*.

Chieti (CH), 6 novembre 2024

il liquidatore del patrimonio

avv. Stefania Ceci