

## TRIBUNALE DI CHIETI

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

#### Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 72/18 R.G.Es.

Il sottoscritto Avv. Anita Ciminà (C.F.: CMNNTA68A55C632B), con studio legale in Chieti al C.so Marrucino n.36, custode e delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal G.E. con ordinanza del 09/10/20, notificatale a mezzo pec il 12 ottobre successivo, al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe

#### AVVISA

**che il giorno 28 GENNAIO 2025, alle ore 11.00, 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. Giustizia 32/2015, del seguente bene immobile

#### LOTTO UNICO

Villetta ubicata a Miglianico (CH) - C.da Piane San Pantaleone, 157/b.  
L'immobile oggetto della presente perizia consiste in un villino unifamiliare che si sviluppa su due livelli, sito nel suo lotto di pertinenza. Detto lotto ha una recinzione propria, con accesso pedonale e accesso carrabile sulla strada provinciale; la porzione di corte antistante il fabbricato ha uno spazio carrabile con pavimentazione in battuto di cemento e la restante parte è adibita a verde; la porzione di corte sul retro del fabbricato è adibita a piccolo orto occupato in parte da un precario capanno in legno e metallo. La zona in cui si colloca detto immobile è periferica rispetto al centro di Miglianico ed è occupata principalmente da unità residenziali a bassa densità, pertanto, nelle immediate vicinanze, non vi è presenza di servizi né di parcheggi pubblici. L'immobile di che trattasi è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal comune di Miglianico: Permesso di Costruire N.12 del 17/03/2004 e Permesso di Costruire in variante N.60 del 07/10/2005. Nello specifico l'unità abitativa al piano terra-rialzato è composta in base al progetto edilizio, da una cucina, un soggiorno e tre camere da letto, da locali accessori costituiti da un ingresso, da due bagni, da un disimpegno, da due portici di cui uno in corrispondenza dell'ingresso e un altro prospiciente la zona giorno e da un terrazzo. L'accesso al piano è garantito da una rampa di scale. Si specifica che tale distribuzione corrisponde allo stato di fatto verificato in sede di sopralluogo ma, al contempo, il CTU constatava la presenza di una rampa di scala posizionata nel disimpegno, che permette l'accesso ad un soppalco utilizzato come locale di sgombero, protetto da ringhiera e realizzato al di sotto delle falde di copertura a vista. Tali strutture sono state realizzate in legno, in assenza di titolo edilizio. Il piano interrato è costituito, come da progetto edilizio, da due locali ad uso rimessa, da un deposito, da una cantina, da un ripostiglio e da un wc con antibagno. Detto piano è direttamente collegato al piano terra per mezzo di una scala interna collocata in apposito vano. A differenza di quanto indicato nel progetto edilizio, allo stato attuale, il locale deposito è utilizzato come taverna; inoltre esternamente è presente una copertura piana

sulla rampa d'accesso alla rimessa, realizzata con struttura in legno e un manto in parte costituito da lastre di onduline in alluminio, in parte da un telo su telaio in legno, copertura sorretta da colonnine e porzioni di muratura in mattoncino, costruito in assenza di titolo edilizio. Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 4317, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 6, Part. 4317, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 6, Part. 4317, Sub. 1, Categoria CO. Il Certificato di destinazione urbanistica è stato rilasciato al CTU in data 10/01/2019.

**PREZZO BASE D'ASTA** € **98.156,38 (oltre oneri se dovuti)**

(PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE € 293.093,37)

(offerta minima ammissibile € **73.617,28**)

**Offerta minima in caso si gara** € **2.000,00**

Stato di occupazione dell'immobile: abitato dai debitori esecutati.

\*\*\*\*\*

Dalla documentazione tecnica, agli atti, estratta dai competenti Uffici comunali, secondo il vigente P.R.G. approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale N.45/2 del 29.05.1996 e Variante al P.R.G. adottata con deliberazione N.02 del 17.10.2002, si evince che il terreno su cui insiste l'immobile ricade nella Sub-Area B3. Espansione II dopoguerra (Località Piane San Pantaleone, Montupoli, S. Antonio). Grado terzo di trasformabilità completamento semintensivo. Per ciò che concerne la tipologia dei possibili interventi di ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti, si rimanda alla visione del Certificato di Destinazione Urbanistica. - non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

Per una più accurata descrizione dei beni e del loro stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'esperto, consultabile sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) - [www.tribunale.chieti.giustizia.it](http://www.tribunale.chieti.giustizia.it) e <https://pvp.giustizia.it>

\*\*\*\*\*

#### CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA

- Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, come illustrato nella consulenza tecnica d'ufficio in atti, 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, nonché per eventuali vincoli ed oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dell'immobile o di quelli connessi con il loro carattere storico-artistico, quelli urbanistici ovvero quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento

di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente, non pagate dai debitori, per qualunque motivo non considerato anche se occulto e comunque non evidenziato in perizia. 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;

- La vendita senza incanto si svolgerà in modalità telematica ASINCRONA sulla piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);

#### **- Termine per la presentazione delle offerte**

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, dovranno pervenire dagli offerenti entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita, esclusivamente in via telematica all'interno del portale: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso. Entro il termine di cinque giorni precedenti la gara, dovrà essere versata, a mezzo bonifico bancario, la somma per la cauzione con le modalità infra indicate;

- sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e le imposte dovute per il trasferimento degli immobili (anche IVA) e quelle necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle ipoteche e di ogni altro vincolo pregiudizievole;

- sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. ai sensi dell'art. 6 del D.L. 63/2013), ove l'immobile ne sia sprovvisto e dei certificati di agibilità/abitabilità;

- è a carico dell'aggiudicatario parte del compenso spettante al professionista delegato nella misura che sarà liquidata dal Giudice per le operazioni svolte;

- l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui all'art. 13 della Legge 47/85 e art. 36 T.U. n. 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni, dovrà 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. n. 380/01 e di cui all'art. 40, comma 6 della Legge 47/85. Saranno, inoltre, a suo carico gli oneri relativi alla regolarizzazione tecnico-urbanistica ed alla presentazione della relativa variazione catastale, se necessaria;

- ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario potrà, previa idonea dichiarazione, ai sensi dell'art. 41 D.Lgs n. 385/1993, 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: di 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.

#### SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE CON PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN MODALITA' 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 link: [http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PVP.pdf](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\\_214.wp](https://pst.giustizia.it/PST/it/pst_214.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 alla procedura;
- b) per le persone fisiche: copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale, se l'offerente è coniugato, in regime di comunione legale, andranno allegati la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge;

- c) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- d) è ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura, ex art. 571 e 579 ultimo comma c.p.c;
- e) l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere 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;
- 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;
- i) la dichiarazione di offerta con l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima

### **PRECISAZIONI**

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

- a) L'offerente che intenda partecipare personalmente (**quindi nel caso in cui offerente e presentatore coincidano**) dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite pec ordinaria; l'offerente 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. 35/15;

c) nell'ipotesi in cui più soggetti intendono 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. 35/15) all'offerente presentatore ai sensi dell'art. 12 comma 5° del D.M. n. 35/15;

- 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. 35/15) 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 20% del prezzo offerto** e della somma di € 16,00 per la marca da bollo, se non versata telematicamente.

b) Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario, sul conto corrente intestato al Tribunale di Chieti, presso la BPER, filiale di Chieti, ed identificato dall'IBAN: IT16 W05387155 000 0000 3411558 specificando nella causale del bonifico: "Nome e cognome del professionista delegato - data asta - lotto n. -versamento cauzione".

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

d) In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico, dedotto il bollo dovuto per legge (€ 16,00), ed al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico.

## **3) Offerte**

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se l'offerente non presta la 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 il giorno 28 gennaio 2025 alle ore 11,00**

I creditori iscritti e le parti non intervenuti nell'esecuzione che non saranno presenti all'apertura delle buste saranno considerati favorevoli all'accoglimento delle offerte, nei casi previsti dall'art. 572 c.p.c.

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.

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

La durata della gara è fissata in giorni 3 (tre) con inizio il giorno fissato per l'apertura delle buste e con termine nell'orario che verrà tempestivamente comunicato agli offerenti ammessi al termine dell'apertura delle buste;

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

Alla scadenza del termine della gara 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

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda partecipare, 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 48 ore dall'aggiudicazione del bene, il Delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari e delle € 16.00 per la marca da bollo se versate non telematicamente.

### **Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario**

- a) In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.
- b) L'aggiudicatario dovrà, entro 90 giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza, (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta), versare in unica soluzione, il saldo prezzo sul conto corrente indicato dal professionista delegato (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in cauzione) più il 15% del prezzo di aggiudicazione a titolo di fondo spese.
- c) Il mancato versamento del saldo prezzo e del fondo spese nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.
- d) Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.
- e) Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico



dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

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

Del presente avviso viene data pubblicità nelle forme previste dall'art. 490 cpc, con inserzione sul Portale del Ministero della Giustizia in area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", ai sensi dell'art. 161 quater disp. Att. C.p.c. e dell'art. 18 bis DPR 305/2002 n. 115 (come modificato dall'art. 14 comma 1, lett. c) e dall'art. 15, comma 1 del Dl. 83/15 convertito con modificazioni della L. 6.08.15 n. 132) nonché con l'inserzione dell'avviso di vendita sui siti internet [www.tribunalechieti.it](http://www.tribunalechieti.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), almeno 45 giorni prima della data per la presentazione delle offerte per la vendita. Solo su specifica disposizione del G.E. e su istanza del creditore procedente o dei creditori intervenuti, muniti di titolo esecutivo, potrà essere disposta la pubblicazione per estratto dell'avviso di vendita, sui quotidiani di informazione locale o nazionale, cartacei e non.

Tutte le attività di vendita che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

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](http://www.astalegale.net) [www.tribunale.chieti.giustizia.it](http://www.tribunale.chieti.giustizia.it), o contattando il sottoscritto professionista delegato, previo appuntamento telefonico al numero 0871.348647; per visionare il bene, si potrà formulare la richiesta mediante il PVP, sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> usando l'apposito tasto "Prenotazione visita immobile" oppure rivolgersi direttamente al sottoscritto custode, ai seguenti recapiti: 0871/348647 – [anitacim@gmail.com](mailto:anitacim@gmail.com)

Chieti, 21 novembre 2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Anita Ciminà