

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

La sottoscritta Avv. Katia Calabrese con studio in Chieti (CH) al Corso Marrucino n. 147, delegata al compimento delle operazioni di vendita con ordinanza di delega del 21.02.2020, e successive proroghe, dal G.E. del Tribunale di Chieti, nella procedura esecutiva immobiliare n. 57/2019 R.G.E.

AVVISA

CHE IL GIORNO 11 FEBBRAIO 2025 ALLE ORE 12:00 SI PROCEDERÀ ALLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA ai sensi dell'art. 570 c.p.c. e ss., e dell'art. 24 D. M. 32/2015, dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di fabbricato industriale da cielo a terra sito nel Comune di POGGIOFIORITO (CH) Contrada Mortella, via Ortonese snc, realizzato nella prima metà degli anni '90, con accesso indipendente da strada comunale ed ampia corte esclusiva.

L'immobile ha una superficie di 1150 mq ed è costituito da officina e servizi al piano terra ed uffici al piano primo; poco distante vi è una porzione terranea adibita a locali macchine/Enel, con circostante corte pertinenziale sulla quale risulta edificato un locale magazzino di ulteriori 170 mq complessivi con accesso diretto sia dallo stabilimento che dalla corte. Il tutto confinante con proprietà [omissis], con proprietà [omissis], con Strada comunale, salvo altri e contraddistinti in Catasto Fabbricati/Terreni del Comune di Poggiofiorito (CH) al foglio di mappa 1, particelle graffate n. 635 e n. 639 sub. 1, piano T-1, cat. D/7 (fabbricato industriale); particella n. 639 sub. 2, piano T, cat. D/1 (cabina Enel); particella n. 4059 sub. 1 (unità immobiliare quest'ultima accatastata per costituzione, giusta variazione catastale del 23/11/2011, a seguito della parziale edificazione della particella di terreno n. 637) cat. C/2; particelle nn. 637, 636, 640 e 641.

Regolarità edilizia e catastale:

Le planimetrie in atti presso il NCEU di Chieti (per costituzione in data 19.06.1991) risultano non conformi allo stato dei luoghi. Servirà pertanto provvedere alla presentazione di una pratica edilizia autorizzativa in sanatoria ed alla conseguente variazione catastale.

L'immobile presenta difformità sia all'esterno per la realizzazione in aderenza di un magazzino di superficie complessiva di mq 170 circa ed altezza max pari a 3,66 m., sanabile

ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01, sia all'interno per la realizzazione di n. 2 (due) locali accessori tamponati con struttura in alluminio e vetro.

L'immobile risulta provvisto di certificato di abitabilità/agibilità rilasciato in data 12.06.1991 n. 131 dal Comune di Poggiofiorito (CH).

L'immobile è sprovvisto dell'attestato di certificazione energetica di cui all'art. 6 D. Lgs. 311/2006 (Attestato di prestazione energetica APE giusta D.L. n. 63/2013 convertito con L. n. 90/2013).

Stato di occupazione dell'immobile: l'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato da società diversa dalla debitrice giusta contratto di locazione commerciale del 31.01.2017, registrato il 25.02.2017 al n. 527-serie 3T presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti, cioè in data anteriore al pignoramento, come tale opponibile alla procedura fino alla sua scadenza naturale fissata al 31.01.2029.

PREZZO BASE D'ASTA: euro 236.800,00

PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE: euro 482.000,00

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: euro 177.600,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 3.000,00

◆ ◆ ◆

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'esperto consultabile sui siti internet www.astalegale.net - www.tribunale.chieti.giustizia.it e <https://pvp.giustizia.it>

CONDIZIONI E MODALITÀ DELLA VENDITA

- gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, annessi e connessi, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né a pretese di eventuali conduttori;
- sono a **carico dell'aggiudicatario** tutte le spese e le imposte dovute per il trasferimento degli immobili (anche IVA se dovuta) mentre quelle necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle ipoteche e di ogni altro vincolo pregiudizievole sono a carico della procedura (giusta provvedimento del G.E. in data 15.11.2024);
- sono a **carico dell'aggiudicatario** gli oneri per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. ai sensi dell'art. 6 del D.L. 63/2013), ove l'immobile sia sprovvisto della certificazione;

- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/85 come integrata e modificata dall'art. 46 D.P.R. 06/06/2001 N. 380, purché presenti domanda di concessione o domanda in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario potrà previa idonea dichiarazione, ai sensi dell'art. 41 TUB avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo stipulato dal debitore esecutato, accollandosi così in conto prezzo di aggiudicazione il residuo capitale del mutuo fondiario relativo all'immobile aggiudicato;
- ove l'aggiudicatario intenda ricorrere a mutuo bancario per il versamento del saldo prezzo, dovrà presentare entro il termine massimo di 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva apposita istanza. Il giudice provvederà a fissare il giorno nel quale gli interessati dovranno recarsi presso gli uffici del Tribunale per le operazioni contestuali: del versamento del prezzo, di sottoscrizione da parte del Giudice del decreto di trasferimento e di stipula in forma definitiva davanti allo stesso notaio del contratto di mutuo, con concessione di garanzia ipotecaria di primo grado;
- per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge;
- chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita;
- le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro le **ore 12:00** del giorno precedente la vendita, **esclusivamente in via telematica all'interno del portale: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso, e inviandole all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

Si consiglia di versare almeno 5 (cinque) giorni precedenti alla gara a mezzo bonifico bancario la somma per la cauzione con le modalità *infra* indicate (si veda il paragrafo SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE).

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

1) COME PARTECIPARE

Dovranno essere scrupolosamente seguite le indicazioni contenute nel Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) circa il deposito delle domande di partecipazione/offerta di acquisto.

Sul sito del Ministero della Giustizia è reperibile il manuale utente al seguente link: <http://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.page?contentId=ACC567>.

La domanda va presentata in bollo di € 16,00 effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia <https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pagopa.wp> e allegando l'apposita ricevuta, in formato pdf e xml.

Alla domanda andranno allegati nella busta telematica:

- a) copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura;
- b) ricevuta di pagamento TELEMATICO della marca da bollo pari ad € 16,00;
- c) se l'offerta viene presentata per le persone fisiche: copia fotostatica di documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno allegati anche la fotocopia del documento di identità e il codice fiscale del coniuge;
- d) se l'offerta viene presentata per le persone giuridiche: copia del documento d'identità del legale rappresentante, copia del certificato CCIAA, o copia della visura camerale, aggiornati (a non più di 10 giorni), dal quale risultino la costituzione della stessa ed i poteri del legale rappresentante;
- e) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- f) se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;
- g) è ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale (Avvocato) munito di procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale;
- h) dichiarazione firmata dall'offerente:
 - (1) di aver preso visione della perizia;
 - (2) di voler usufruire dei benefici della prima casa in fase di registrazione;
 - (3) che indichi se si è coniugati e il regime patrimoniale;
- i) il presentatore dovrà allegare sempre: copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale;

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, come sopra specificato. L'offerente è quindi colui che formula l'offerta, mentre il presentatore è colui che compila, sottoscrive ed invia l'offerta. Pertanto:

- a) L'offerente che intenda partecipare personalmente (**quindi nel caso in cui offerente e presentatore coincidono**), dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite PEC ordinaria; dovrà, quindi, munirsi di indirizzo PEC e firma digitale.

- b) Se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (**quindi offerente e presentatore non coincidono**), il presentatore ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine ex art. 12 comma 4 del D.M. n. 32/2015.
- c) Nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente:
- se uno degli offerenti provvede a firmare e ad 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. 32/2015) all'offerente presentatore ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015;
 - se nessuno degli offerenti è in grado di firmare e trasmettere l'offerta, allora tutti gli offerenti dovranno rilasciare procura special (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. 32/2015) ad un procuratore legale (Avvocato) sempre ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

2) VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

- a) Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica dovrà comprovare l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto.
- b) Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario, sul conto corrente intestato alla procedura (IBAN: IT 33 D 08747 15500 000000048903), aperto presso la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PRATOLA PELIGNA, filiale di Chieti, specificando nella causale del bonifico: "**Nome e cognome del Professionista Delegato, data dell'asta e la dicitura 'versamento cauzione'**".
- c) La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
- d) In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico, al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico.

3) OFFERTE

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, o nel caso in cui l'importo della cauzione, per qualsiasi causa, non risulti accreditato sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle buste.

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura delle buste, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale <https://www.spazioaste.it> e risultare connessi secondo quanto previsto nello stesso.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno nel giorno **11 FEBBRAIO 2025 alle ore 12:00**.

Il Professionista delegato esaminerà le buste e delibererà sulla regolarità e 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 gara avrà inizio il giorno fissato per l'apertura delle buste e terminerà, dopo 3 giorni, all'ora che verrà tempestivamente comunicata dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti.

Le comunicazioni avverranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi **5 (cinque) minuti** prima della scadenza del termine, la scadenza verrà prolungata, automaticamente, di **5 (cinque) minuti** per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.

Entro 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.

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** (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta), a pena di decadenza, versare **in unica soluzione** il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato a titolo di cauzione) sul

conto corrente indicato dal professionista delegato, **più il 15% del prezzo di aggiudicazione a titolo di fondo spese di registrazione.**

- c) Il mancato versamento del saldo prezzo e del fondo spese nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.
- d) Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.
- e) Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.
- f) Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, comma 4, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

Tutti coloro che intendono ottenere informazioni sull'immobile in vendita, compreso l'esame della relazione di perizia e dell'allegata documentazione, possono prenderne visione sui siti internet <https://pvp.giustizia.it> www.astalegale.net www.tribunale.chieti.giustizia.it, e per estratto dell'avviso sui social networks; chi invece vorrà visionare il bene, dovrà formulare la richiesta esclusivamente mediante il PVP sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> usando l'apposito tasto "Prenotazione visita immobile".

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astalegale.it; www.tribunale.chieti.giustizia.it;
- "social media marketing", attraverso la pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita sui social networks.

Custode dei beni pignorati è l'Avv. Katia Calabrese, con studio in Chieti (CH) al Corso Marrucino n. 147 (tel. 0871.330693).

Chieti, li 19.11.2024

La professionista delegata
Avv. Katia Calabrese