

TRIBUNALE CIVILE DI CHIETI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO - III ribasso

Liquidazione del patrimonio del debitore

Il sottoscritto Dott. Sergio Acconcia, c.f. CCNSRG74D02G482Q, con studio in Francavilla al Mare alla Via Adriatica sud 95e nominato liquidatore, con provvedimento del Tribunale di Chieti in data 21/04/2022, nella procedura di liquidazione del patrimonio del debitore RG 4/2022

A V V I S A

che il giorno **28 gennaio 2025, alle ore 16:00**, si procederà alla vendita senza incanto in modalità asincrona, ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c. e dell'art. 24 D.M. 32/2015, dei beni immobili ubicati nel Comune di Ortona, di seguito descritti, relativi all'espropriazione immobiliare sopra indicata.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto Unico

Piena proprietà di una porzione autonoma di fabbricato di civile abitazione con circostante corte e giardino esclusivi completamente recintata, sita alla C.da Villa Torre del Comune di Ortona, ubicata a circa 5 km dal centro storico del paese, situata sul margine destro della strada comunale di Via Torre dalla quale si accese, nelle immediate vicinanze dell'autodromo Circuito Internazionale d'Abruzzo, disposta su quattro livelli (piani terra, primo, secondo e terzo sottotetto), realizzata agli inizi degli anni '70 con struttura in muratura portante, solai in laterocemento e copertura generale a tetto con superiore manto di tegole marsigliesi in laterizio. Nell'insieme, la proprietà confina con strada comunale di Via Torre (lato anteriore), con immobili di proprietà di XXXXX di cui alla p.lla 701 (lato destro e posteriore) e con proprietà di XXXXX di cui alla p.lla 4199 (lato sinistro), salvo altri. Il lotto è composto da: A) Autorimessa Trattasi di originario magazzino (censito in autorimessa) ricompreso al piano terra del fabbricato, trasformato in n. 2 locali accessori pluriuso recentemente ristrutturati e accessibili sia dalla corte privata antistante (sub 1) e sia dal vano scala interno mediante la contigua cantina/taverna, censita in catasto urbano al fg. 63 p.lla 797 sub 2 (categoria C/6 – classe 1 – consistenza mq 28 – superficie catastale mq 34 – rendita € 46,27 – piano T), confinante con corte su due lati di proprietà della stessa ditta di cui al sub 1 (lato anteriore e destro), con locale cantina/taverna di cui alla porzione del sub 3 di proprietà della stessa ditta (lato posteriore) e con porzione di fabbricato di proprietà di XXXXX di cui alla p.lla 4199 (lato sinistro), salvo altri. Nello specifico, il predetto immobile ha

una superficie utile complessiva di mq 28 circa, una superficie lorda di mq 35 circa e un'altezza netta interna di m. 1,99 circa. I vani sono intonacati e tinteggiati, pavimentati con mattonelle di gres porcellanato delle dimensioni di cm 33x33 muniti di battiscopa in gres; la porta interna di comunicazione tra i due vani è mancante mentre gli infissi di finestre e porte esterne sono in alluminio termolaccato bianco. Il predetto immobile risulta difforme sia sotto il profilo catastale che urbanistico-edilizio come meglio precisato in atti della procedura. B) Appartamento Trattasi di un appartamento autonomo ricompreso ai piani terra, primo, secondo e terzo della porzione di fabbricato sita alla C.da Villa Torre del Comune di Ortona (CH), accessibile dalla strada comunale di Via Torre snc mediante la corte esclusiva circostante, risulta difforme sia sotto il profilo catastale che urbanistico-edilizio, come meglio precisato in atti della procedura, ed è così composto: - piano terra: costituito dall'originaria porzione di magazzino (censita in cantina), trasformata in cucina-taverna e recentemente ristrutturata, composta da unico locale della superficie utile di mq 23 circa, lorda di mq 43 circa (comprensiva del vano scala interno), comunica con i vani di cui al sub 2, presenta un'altezza netta interna di m. 1,99 circa, è accessibile sia dalla gradinata interna (munita di w.c. sottoscala) e sia dall'esterno, ha le stesse finiture interne dei vani del sub 2 ed è munito di angolo cottura e camino in muratura di recente costruzione; - piano primo: costituito dalla zona giorno dell'appartamento, composto da ingresso, disimpegno, cucina-pranzo e soggiorno, il tutto per una superficie utile di mq 55 circa, lorda di mq 78 circa (comprensiva del vano scala interno), presenta un'altezza interna di m. 2,79 circa ed è accessibile sia dal piano inferiore mediante il vano scala interno e sia dalla gradinata esterna; - piano secondo: costituito dalla zona notte dell'appartamento, composto da disimpegno, tre camere da letto e bagno, il tutto per una superficie utile di mq 55 circa, lorda di mq 78 circa (comprensiva del vano scala interno), oltre a due balconi per complessivi mq 13 circa; - piano terzo: destinato a soffitta e costituito da due locali allo stato grezzo della superficie utile complessiva di mq 57 circa, lorda di mq 78 circa (comprensiva del vano scala interno) e presenta un'altezza variabile da un minimo di m 0,20/0,30 circa ad un massimo di m. 2,30 circa. Nel complesso, l'appartamento è stato realizzato con materiali fissi ed infissi di comune fattura e qualità, caratterizzanti unità abitative di tipo medio, presenta una superficie lorda complessiva di mq 277 circa, gli infissi esterni sono in alluminio muniti di avvolgibili in plastica, le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti sono parte in gres porcellanato e parte in cemento e graniglia, i rivestimenti dei bagni sono in ceramica di tipo tradizionale e l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a gas ed elementi

radianti a termosifoni. Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate e sono presenti tutti gli impianti tecnologici di rito: idrico, elettrico, termico, sanitario, gas, fognario e citofonico. La porzione di fabbricato usufruisce di una corte esterna esclusiva completamente recintata della consistenza catastale di mq 362 (esclusa dell'area di sedime del fabbricato), sistemata in parte a battuto di cemento (lato anteriore) e in parte a giardino (lato posteriore). Sulla corte è presente una piccola tettoia in legno per il ricovero delle auto, realizzata senza titolo autorizzativo. Per le difformità riscontrate sul fabbricato e per il relativo ripristino occorre procedere alla sanatoria edilizia-urbanistica e all'aggiornamento catastale come meglio precisato in atti della procedura per un costo amministrativo/professionale complessivo indicativo minimo di € 2.800,00 circa. L'immobile è provvisto del certificato di abitabilità e risulta occupato dagli esecutati come abitazione principale. Lo stato dell'immobile e tutte le altre informazioni e notizie - anche di natura urbanistica ed edilizia - concernenti lo stesso sono descritti nella relazione tecnica del 24/01/2022 a firma del C.T.U. Geom. Claudio Belisari, che si richiama e che qui si abbia per integralmente trascritta, consultabile e sui siti internet www.astalegale.net, www.tribunale.chieti.giustizia.it e <https://pvp.giustizia.it>.

PREZZO BASE D'ASTA € 109.688,00 (centonoveseicentottantotto/00)

PREZZO DI STIMA: € 195.000,00 (centovovantacinquemila/00)

Offerta minima ammissibile: € 82.266,00 (ottantaduemiladuecentosessatasei/00)

Offerta minima in aumento € 2.500,00 (duemilacinquecento/00)

Sono a carico dell'aggiudicatario il pagamento, in solido con il debitore esecutato, di eventuali oneri condominiali arretrati, afferenti all'anno in corso e quello antecedente la trascrizione del decreto di trasferimento.

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

- gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, annessi e connessi, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né a pretese di eventuali conduttori;
- sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e le imposte dovute per il trasferimento degli

immobili (anche notarili) 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 sia sprovvisto della certificazione;
- è a carico dell'aggiudicatario il pagamento, in solido con il debitore esecutato, di eventuali oneri condominiali arretrati, afferenti all'anno in corso e quello antecedente la trascrizione del decreto di trasferimento;
- 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 provvisoria, 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

A pena di esclusione la cauzione dovrà essere versata entro 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 MODALITA' DI PARTECIPAZIONE).

SINTESI DELLE MODALITÀ 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 seguente link:

http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf

Alla domanda dovranno in ogni caso essere allegati:

a) copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura;

b) pagamento TELEMATICO della marca da bollo pari ad auro 16,00;

c) copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche e copia della tessera sanitaria;

d) per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante; andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente,

e) in caso di Persona Fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge;

f) dichiarazione firmata dall'offerente:

(1) di aver preso visione della perizia

(2) di voler usufruire dei benefici della prima casa in fase di registrazione

(3) indicare se si è coniugati e il regime patrimoniale.

g) è ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura ex art. 571 e 579 ultimo comma c.p.c.;

h) 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;

i) la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nella scheda del bene.

PRECISAZIONI

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

b) se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (**quindi offerente e presentatore non coincidono**), il presentatore ai sensi dell'art 571 c.p.c. potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine" ex art 12 comma 4° del D.M. N.32/15.

c) Nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente:

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:

- se uno degli offerenti provvede a firmare ed inviare telematicamente l'offerta, gli altri offerenti dovranno rilasciare procura speciale (redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine ex art 12 comma 4° del D.M. N.32/15) all'offerente presentatore ai sensi dell'art. 12 comma 5° del D.M. N.32/15;

- se nessuno degli offerenti è in grado di firmare e trasmettere l'offerta, allora tutti gli offerenti dovranno rilasciare procura speciale (redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che

può essere allegata anche in copia per immagine ex art 12 comma 4° del D.M. N.32/15) ad un procuratore legale (avvocato) sempre ai sensi dell'art. 571 c.p.c..

2) Versamento della cauzione

a) Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve provare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto, mediante il versamento con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (IBAN

IT90F0538577692CC2700010656), aperto presso l'Istituto di credito Banca Popolare di Puglia e Basilicata – filiale di Francavilla al Mare. **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 e, comunque, entro il termine di giorni 5 precedenti la gara.**

b) Il bonifico dovrà contenere soltanto la seguente causale: “ **Acconcia Sergio asta del 28 gennaio 2025**”.

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

3) Offerte

L'offerta non è efficace se:

- perviene oltre il termine stabilito per il deposito dell'offerta;

- se l'offerta è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza; - se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto;

- se l'importo della cauzione, per qualsiasi causa, non risulti accreditato sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle buste.

- se nei casi in cui è prevista procura notarile questa manchi;

4) Gara

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. Eventuali modifiche del termine di durata saranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al momento 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. 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. Nel caso in cui 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 a 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.

La gara telematica sarà tenuta attraverso il portale <https://www.spazioaste.it> secondo quanto previsto nello stesso ed al quale l'offerente in via telematica dovrà collegarsi per la partecipazione.

5) Rilanci

I rilanci non potranno essere inferiori a:

- € 500 per gli immobili venduti fino a € 10.000;
- € 1.000 per gli immobili venduti oltre € 10.001 e fino a € 30.000;
- € 1.500 per gli immobili venduti oltre € 30.001 e fino a € 60.000;
- € 2.000 per gli immobili venduti oltre € 60.001 e fino a € 100.000;
- € 2.500 per gli immobili venduti oltre € 100.001 e fino a € 200.000;
- € 3.000 per gli immobili venduti oltre € 200.001 e fino a € 300.000;
- € 5.000 per gli immobili venduti oltre € 300.001.

I rilanci da prendere in considerazione sono quelli relativi al prezzo base, non quelli del prezzo offerto.

6) Aggiudicazione

a) Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà aggiudicato all'unico offerente.

b) 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.).

c) In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

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

e) 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.

f) 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.

g) Dalla data di aggiudicazione provvisoria decorre il termine per il pagamento del saldo prezzo computato in 90 giorni.

7) 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, versare il saldo prezzo sul conto corrente indicato dal professionista delegato (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) più il **15% del prezzo di aggiudicazione a titolo di fondo spese** di registrazione.

c) Il mancato versamento del saldo prezzo e del fondo spese nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.

d) Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

e) Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

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

g) il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

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

Tutti coloro che intendono ottenere informazioni sull'immobile in vendita ed esaminare la relazione di perizia, il supplemento e la documentazione allegata, possono prenderne visione sui siti internet <https://pvp.giustizia.it>, www.astalegale.net e www.tribunale.chieti.giustizia.it, coloro, invece, che vorranno visionare il bene, dovranno formulare la richiesta esclusivamente mediante il PVP sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> usando l'apposito tasto "Prenotazione visita immobile".

FrancaVilla al Mare, il 26/11/2024

Dott. Sergio Acconcia