

STUDIO LEGALE
Avv. Domenico Budini - Avv. Paola Franceschini
V.le Amendola 42 – Chieti
Tel. 0871 403027 - fax 0871 071093

TRIBUNALE DI CHIETI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 199/2017 r.g.e.
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Avv. Paola Franceschini, con studio in Chieti, V.le G. Amendola n. 42, delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Chieti, dott. Enzo Turco, al compimento delle operazioni di vendita secondo le modalità indicate al terzo comma dell'art. 569 c.p.c., nonché alle attività tutte di cui agli articoli 571, 572, 573 e 574 c.p.c., nonché di cui agli artt. 581 e ss. c.p.c., relativamente alla procedura di espropriazione sopra indicata,

AVVISA

CHE IL GIORNO 19 febbraio 2025 ALLE ORE 17.00 SI PROCEDERÀ ALLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA ai sensi dell'art. 570 ss. c. p. c. e art. 24 D.M. 32/2015, del seguente bene immobile meglio descritto nella relazione peritale del geom. Massimo Marino in data 16.3.2018 depositata nella cancelleria del Tribunale di Chieti, alle condizioni e con le modalità tutte di seguito riportate:

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO

appartamento, attualmente disabitato e nella disponibilità dell'esecutato, situato al quarto piano/interno 8 dell'edificio condominiale in Chieti via T. Del Grosso n. 72, riportato nel NCEU al foglio di mappa 36 con il numero di particella 1052 sub. 20 (zona censuaria i - categoria A12 classe 2 consistenza vani 7,5 rendita catastale euro 813,42 composto da ingresso, disimpegno, quattro camere, cucina, doppi servizi e ripostiglio, dotato di un terrazzo di circa 30 mq e di un'area a

giardino di circa mq 30 (oltre ad una veranda abusiva di circa 15 mq da rimuovere) dell'altezza di m. 2,90 della superficie lorda di circa mq 125 e confinante nell'insieme con il terrapieno e con il ballatoio del vano scala ascensore ed il cortile condominiali

Prezzo di stima	euro 95.760,00
Prezzo a base d'asta	euro 51.172,00
OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE:	€ 38.379,00
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA	€ 2.000,00

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'esperto consultabile sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e portalevenditepubbliche.giustizia.it. -

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

- i diritti di proprietà di cui sopra vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori; con tutti gli accessori, dipendenze, pertinenze, annessi e connessi;
- 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 sia sprovvisto della certificazione;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere ove consenti 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 e quindi le ore 12 del 18.2.2025 in modo alternativo:

1) o in via telematica all'interno del portale:

portalevenditepubbliche.giustizia.it

seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso,

2) oppure tramite busta chiusa da depositare nello studio del sottoscritto delegato in Chieti V.le Amendola n. 42 previo appuntamento al numero 0871- 403027 o 3358160530.

Si consiglia di versare almeno 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 PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN MODALITÀ TELEMATICA.

1) COME PARTECIPARE

Dovranno essere scrupolosamente seguite le indicazioni contenute nel Portale delle Vendite Pubbliche (portalevenditepubbliche.giustizia.it) 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

Per entrambe le modalità di presentazione, 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/pst2_14.wp e allegando l'apposita ricevuta, o aggiungendo € 16,00 al versamento della cauzione.

Alla domanda andrà allegato nella busta telematica o in quella depositata presso lo studio del delegato:

- 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 il 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 il domicilio nel circondario del Tribunale di Chieti;

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

g) per le persone giuridiche: il certificato CCIAA aggiornato (a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;

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.

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 15% 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 alla procedura (IBAN: 1T30W0538715500000002995370), aperto presso la Banca: BPER BANCA filiale di Chieti c.so Marrucino tel. 0871349298, specificando nella causale del bonifico: "Nome e cognome del Professionista Delegato - numero della procedura - Data dell'Asta - versamento cauzione".

c) La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica o cartacea 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 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 e risultare connessi oppure essere presenti nello studio del delegato, secondo quanto previsto nello stesso.

L'apertura delle buste telematiche, di quelle cartacee e l'esame delle offerte avverranno nel giorno 19 febbraio 2025 alle ore: 17.00.

Il Professionista delegato esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza dell'offerta.

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

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base, in misura non superiore ad un quarto l'immobile, 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 SINCRONA tra gli offerenti sia in via telematica che in presenza partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta con offerte da formulare entro 2 (due) minuti dall'apertura della gara e a seguire per ogni offerta successiva.

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

Le comunicazioni avverranno in via telematica per i partecipanti connessi tramite il portale pvp e in presenza per quelli in studio.

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 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 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) avverte che tutte le attività di vendita che, a norma degli arti. 571 e segg. C.p.c. devono essere compiute dal cancelliere o dal G.E., dovranno essere effettuate dal professionista delegate presso il suo studio e che ogni altra informazione, escluse quelle sottoelencate, potrà essere acquisita presso di lui. - 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 chi invece vorrà visionare il bene, dovrà formulare la richiesta esclusivamente mediante il PVP sul sito internet usando l'apposito tasto "Prenotazione visita immobile".

Chieti lì 30.11.2024

Il professionista delegato
Avv. Paola Franceschini