



TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 18/2018 R.G.E.

* * * * *

Il professionista avv. Giovanni Carlino (C.F.: CRLGNN79L10G141D), con studio in Francavilla al Mare (CH), alla Contrada Alento n. 1, tel.: 085.4682929 - mob.: 338.7281642 - email: avvgiovannicarlino@gmail.com - p.e.c.: avvgiovannicarlino@pec.it, delegato al compimento delle operazioni di vendita, con provvedimento emesso dal G.E. del Tribunale di Chieti in data 02.10.2024, nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al N. 18/2018 R.G.E.

AVVISA

CHE IL GIORNO 24 FEBBRAIO 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 dell'art. 24 D.M. Giustizia N. 32/2015, con eventuale gara in caso di plurime offerte ammissibili, tramite la piattaforma <https://www.spazioaste.it/>, dei seguenti beni immobili (secondo le "condizioni di vendita" previste nel presente avviso) relativi al giudizio di espropriazione immobiliare emarginato in epigrafe:

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DEI BENI:

Compendio immobiliare sito nel Comune di Ortona (CH), nella frazione di Villa Caldari, alla via Del Cimitero n. 17, composto da un piccolo fabbricato residenziale e relativa corte di pertinenza, oltre a due porzioni di terreno adiacente, di seguito identificati e descritti:

- UNITÀ IMMOBILIARE, CENSITA AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI ORTONA (CH) AL FOGLIO N. **66 - PARTICELLA N. 4028 - SUBALTERNO N. 6** - CAT. A/4, CL. 2 - PIANO TERRA - CONSISTENZA **8,5 VANI - SUPERFICIE CATASTALE 152 MQ - RENDITA EURO 438,99.**

Completa la composizione del Sub. 6 un locale con accesso esterno dalla corte, di circa 7,5 mq lordi, adibito a bagno e lavanderia.

A corredo del Sub. 6 è, altresì, ricompreso un fabbricato autonomo (di tipo baraccamento), di circa 80 mq lordi, destinato al deposito di attrezzature.

- UNITÀ IMMOBILIARE, CENSITA AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI ORTONA (CH) AL FOGLIO N. **66 - PARTICELLA N. 4028 - SUBALTERNO N. 7** - CAT. A/4, CL. 2 - PIANO PRIMO - CONSISTENZA **5,5 VANI - SUPERFICIE CATASTALE 103 MQ - RENDITA EURO 284,05.**

- TERRENO AGRICOLO, CENSITO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI ORTONA (CH) AL FOGLIO N. **66 - PARTICELLA N. 95 - QUALITÀ ULIVETO, CL. 1 - SUPERFICIE CATASTALE 260 MQ - REDDITO DOMINICALE EURO 1,34 - REDDITO AGRARIO EURO 0,74.**

- TERRENO AGRICOLO, CENSITO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI ORTONA (CH) AL FOGLIO N. **66 - PARTICELLA N. 172 - QUALITÀ ULIVETO, CL. 1 - SUPERFICIE CATASTALE 260 MQ - REDDITO DOMINICALE EURO 1,34 - REDDITO AGRARIO EURO 0,74.**



Il FABBRICATO residenziale, identificato al N.C.E.U. del Comune di Ortona (CH) al Foglio di mappa n. 66, Particella n. 4028, Subalterno n. 6 e Subalterno n. 7, è composto da un edificio a due piani che ospita due unità poste, rispettivamente, al piano terra (Sub. 6) e primo (Sub. 7), oltre ad una rimessa, autonoma e distaccata dal predetto stabile, che insiste sul relativo spazio esterno di pertinenza ed adibito a corte comune, strutturata nella forma di un baraccamento ed adibita al deposito delle attrezzature agricole.

Posizione coordinate satellitari N_42.289301, E_14.364014.

I TERRENI, identificati al N.C.T. del Comune di Ortona (CH) al Foglio di mappa n. 66, Particella n. 95 e Particella n. 172, Cat. Uliveto, hanno entrambi una consistenza di mq 260 ciascuno e risultano posti sul lato nord/ovest in modo contiguo con la porzione relativa al fabbricato (Particella 4028).

Posizione coordinate satellitari N_42.289309, E_14.363776.

FABBRICATI

Le proprietà si trovano nelle vicinanze del cimitero della piccola frazione di Villa Caldari nell'agro di Ortona (CH), in una zona prevalentemente agricola.

La parte relativa ai fabbricati è costituita da due edifici autonomi, entrambi insistenti nella perimetrazione delle aree esterne di pertinenza della Particella 4028.

Il lotto, di circa 740 metri quadri, ha forma trapezoidale allungata con uno dei lati corti posto sulla viabilità pubblica di via del Cimitero.

L'edificio principale, realizzato su due livelli, ospita due unità immobiliari, poste una per piano, con quella al piano primo ad uso residenziale.

La costruzione di piccole dimensioni insiste direttamente sulla viabilità pubblica, occupando la metà del fronte del lotto e sviluppandosi perpendicolarmente alla strada.

L'accesso al lotto è garantito da un cancello carrabile e pedonale che introduce alla corte pavimentata con battuto di cemento, dalla quale è possibile entrare direttamente nelle unità, mentre, il fronte opposto del fabbricato risulta a confine con la parte di terreno agricolo identificato nella Particella n. 95.

L'edificio, sebbene di semplice impostazione, risulta articolato con balconi, aggetti e logge che lo rendono movimentato, il tutto dovuto dallo stratificarsi, negli anni, di successivi interventi che denotano come la forma odierna del caseggiato sia il frutto di più aggiunte nel corso degli anni.

La costruzione originaria era costituita da un fabbricato rurale di dimensioni ridotte al corpo centrale, edificato antecedentemente al 1950.

Lo stato attuale è complessivamente in buone condizioni generali, senza evidenti segni di degrado degli intonaci esterni.

— L'UNITÀ IMMOBILIARE, CENSITA AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI ORTONA (CH) AL FOGLIO N. 66 - PARTICELLA N. 4028 - SUBALTERNO. N. 6 - CAT. A/4, CL. 2 - CONSISTENZA 8,5 VANI - RENDITA € 438,99, è posta al piano terra ed ospita un appartamento che occupa la quasi totalità della sagoma d'impronta a terra del fabbricato.

Risulta in buone condizioni, con materiali e finiture di discreto livello, in buono stato di conservazione e con impianti ed apparecchiature efficienti ed a norma, con riscaldamento autonomo e caldaia.



Secondo quanto riportato dal CTU nel proprio elaborato peritale di stima, l'altezza interna misurata è pari a ml. 2,55, quindi, non conforme con le norme urbanistiche ed edilizie, nonché difforme da quanto riportato nella planimetria catastale e nelle autorizzazioni comunali depositate che, invece, indicano un'altezza interna pari a ml. 2,70.

In generale, non si riscontrano difformità planimetriche tra lo stato dei luoghi e la pianta catastale che, invece, non è rispondente con quanto depositato in Comune ed, altresì, non a norma ai fini urbanistici per l'abitabilità.

L'unità, di circa 136 mq lordi, si sviluppa in lunghezza ed ha una pianta semplice, con corridoio centrale a servire i vani.

La struttura del fabbricato è costituita da murature portanti, con quattro setti trasversali che garantiscono il sostegno strutturale ai solai a luce corta; alcune porzioni sono state integrate con strutture in cemento armato.

Il primo vano, posto in adiacenza con la strada pubblica, è adibito ad ingresso, cucina, soggiorno e pranzo; da questo primo vano giorno si accede al corridoio, posto in posizione asimmetrica, che lascia sul lato sinistro (per chi lo percorre) le tre stanze principali adibite a camere, tutte con affaccio diretto sulla corte di pertinenza, mentre, sul lato opposto si trovano i vani di servizio (bagni, ripostiglio e studiolo) con affaccio sul confinante terreno agricolo di proprietà (P.IIa 95).

Completa il piano e la posizione del Sub. 6 un locale di circa 7,5 mq lordi, adibito a bagno e lavanderia, con accesso esterno dalla corte e dotato di finestra.

In questo vano è presente la caldaia che rende autonomo il riscaldamento al piano.

Sempre a corredo del Sub. 6 è ricompreso un fabbricato autonomo, di circa 80 mq lordi, che è adibito a rimessaggio e deposito delle attrezzature per la conduzione dei terreni agricoli.

Questo fabbricato, con altezze interne basse, è classificabile, piuttosto, come baraccamento per la sua semplice realizzazione con blocchi in cls a secco e copertura a capanna, con travi e travicelli che sostengono direttamente lastre di onduline metalliche.

Nel complesso la struttura appare inadeguata all'uso e non realizzata secondo i criteri della buona pratica edile e funge, per l'appunto, più da copertura che da reale edificio.

La struttura occupa la posizione remota e la porzione terminale del lotto della Part.IIa 4028.

L'unità immobiliare risulta attualmente occupata dai debitori esecutati, proprietari del compendio pignorato.

- L'UNITÀ IMMOBILIARE, CENSITA AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI ORTONA (CH) AL FOGLIO N. 66 - PARTICELLA N. 4028 - SUBALTERNO. N. 7 - CAT. A/4, CL. 2 - CONSISTENZA 5,5 VANI - RENDITA € 284,05, è collocata al sovrastante piano primo, a cui si accede tramite una scalinata esterna, di più recente realizzazione, posta all'angolo del fabbricato, sul fronte opposto a quello della strada. La scala è direttamente accessibile dalla corte comune e risulta aperta, sebbene compartimentata e chiusa su tre lati.

Dalla scala si accede ad un ballatoio, lungo tutto il fronte, che porta all'ingresso dell'appartamento e, successivamente, ad un ampio terrazzo, coperto a loggia, posto sul lato strada.

In questo caso, come segnalato nella relazione peritale stilata dal CTU, si sono riscontrate alcune difformità con la planimetria catastale e delle differenze con la documentazione autorizzativa depositata in Comune, le quali dovranno essere sanate.



L'appartamento risulta, in alcune parti, con altezze interne variabili, per il sovrastante tetto articolato in differenti porzioni, che rende tale parte non abitabile e, quindi, con destinazione dei locali ad uso di sgombero/lavanderia, anche se, di fatto, realmente impiegate a funzioni diverse, viste le altezze, comunque, sufficienti per la fruizione (altezza max 2,70 ml e min. 1,30/2,60 ml). Quindi, in generale, l'appartamento si divide in una parte abitabile, di circa 70,00 mq lordi, nonché in una parte non abitabile (sottotetto), per circa 47,00 mq lordi; a tali predette porzioni dev'essere aggiunta l'incidenza del vano scale, che tra il piano terra ed il primo sviluppa, circa, 20,00 mq lordi, oltre alla porzione del ballatoio e della grande loggia coperta, che assommano ad ulteriori 46,00 mq.

La struttura planimetrica dell'appartamento presenta un ampio spazio giorno con ingresso - living - cucina pranzo, in diretto collegamento con la grande loggia coperta.

Da questo spazio si accede alla "zona notte", organizzata con corridoio centrale che distribuisce sulla destra una camera da letto con finestra e sul lato sinistro un ripostiglio cieco, oltre ad un ampio bagno con finestra.

Un vano ad archetto suddivide la suddetta prima parte di corridoio con un secondo disimpegno della zona, non abitabile, che distribuisce, sulla sinistra, un vano con bagno interno annesso, entrambi con affaccio (finestra) sul lato del ballatoio e della corte.

Due altri vani completano l'assetto planimetrico con locali non abitabili, di cui uno, posto in testa al corridoio, risulta ampio ma con altezze interne ridotte (massima 2,10 ml e minima 1,30 ml) ed è utilizzato come guardaroba/deposito, mentre, l'altro, più piccolo, presenta delle altezze interne più utili.

Un ulteriore livello sottotetto, non praticabile, funge da coronamento al corpo centrale abitabile.

Anche in questo caso, i materiali di finitura, gli infissi, i serramenti, le apparecchiature dei bagni e gli impianti sono in buono stato di conservazione, validi all'uso e di discreta qualità, con caldaia ed impianto di riscaldamento autonomo.

Allo stato attuale, il sopra descritto appartamento risulta essere abitato da persona estranea alla presente procedura esecutiva in forza di un contratto di comodato, privo di specifica durata, stipulato in data 22.01.2016 e registrato il 31.01.2017 presso la Direzione Provinciale di Chieti - Ufficio Territoriale di Ortona (n. 33 - serie 3).

La sopra citata scrittura privata, in quanto tale, non è opponibile alla procedura esecutiva, con conseguente obbligo per il comodatario, in caso di aggiudicazione e conseguente cessione del bene, di provvedere all'immediato rilascio e consegna dell'immobile, libero e sgombero da persone e cose, entro e non oltre la data di emanazione del decreto di trasferimento, fatto salvo l'occorrenza e/o la diversa disposizione di liberazione anticipata dello stesso.

Per entrambe le sopra descritte unità immobiliari, di cui ai Subalterni n. 6 e n. 7, occorre provvedere all'adeguamento e rettifica degli elaborati catastali, nonché alla regolarizzazione delle autorizzazioni di agibilità/abitabilità, stante la non corrispondenza al nuovo assetto planimetrico ed alle reali altezze interne (Concessione Edilizia nr. 208 del 07/12/2000 e relativa Agibilità).

È richiesto, altresì, il completamento dell'iter per la certificazione energetica, mediante la trasmissione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) che attesta la classe energetica.



TERRENI

- TERRENO AGRICOLO, CENSITO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI ORTONA (CH) AL FOGLIO N. 66 - PARTICELLA N. 95 - QUALITÀ ULIVETO, CL. 1 - SUPERFICIE CATASTALE 260 MQ - REDDITO DOMINICALE EURO 1,34 - REDDITO AGRARIO EURO 0,74.
- TERRENO AGRICOLO, CENSITO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI ORTONA (CH) AL FOGLIO N. 66 - PARTICELLA N. 172 - QUALITÀ ULIVETO, CL. 1 - SUPERFICIE CATASTALE 260 MQ - REDDITO DOMINICALE EURO 1,34 - REDDITO AGRARIO EURO 0,74.

Entrambe le suddette particelle di terreno agricolo, che compongono la proprietà, sono adiacenti al fabbricato e si sviluppano per eguale consistenza lungo una fascia contigua e pianeggiante.

I terreni risultano ben tenuti, in parte utilizzati ad orto e con la presenza di ulivi.

Gli immobili non sono gravati da censo, livello od uso civico.

Per una più accurata descrizione dei manufatti e del loro stato interno ed esterno, nonché per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi, a qualsiasi titolo gravanti sui beni, si rimanda alla consulenza tecnica d'ufficio del 28.12.2020, a firma del C.T.U. Architetto Monetti Massimiliano, consultabile sui siti internet www.astalegale.net - www.tribunale.chieti.giustizia.it - <https://pvp.giustizia.it>.

PREZZO BASE D'ASTA € 165.000,00

(PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE € 165.000,00)

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE € 123.750,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 2.500,00

REGIME FISCALE: la presente vendita è soggetta ad imposta di registro.

INFORMAZIONI E VISITA IMMOBILI

Tutti coloro che intendono ottenere informazioni sugli immobili in vendita, compreso l'esame della relazione di perizia e dell'allegata documentazione, possono prenderne visione sui seguenti siti internet: <https://pvp.giustizia.it> - www.astalegale.net - www.tribunale.chieti.giustizia.it.

Colui che vuole visionare i beni, invece, deve formulare la relativa richiesta esclusivamente mediante il PVP (portale delle vendite pubbliche), sul sito internet <https://pvp.giustizia.it>, usando l'apposito tasto "PRENOTAZIONE VISITA IMMOBILE".

La pubblicità sarà effettuata, a norma dell'art. 490 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 e dell'avviso di vendita, unitamente alla perizia, sui siti internet www.astalegale.net - www.tribunale.chieti.giustizia.it;
- campagna di "Social Media Marketing", attraverso la pubblicazione dell'estratto dell'avviso sui social networks.



CONDIZIONI E MODALITÀ DELLA VENDITA

Tutte le attività della vendita che, a norma degli articoli 571 c.p.c. e segg. devono essere compiute dal cancelliere, oppure dal Giudice dell'esecuzione, verranno espletate dal sottoscritto professionista delegato, presso il proprio studio, ovvero altro luogo dallo stesso indicato ed ogni informazione inerente la presente procedura potrà essere acquisita presso il medesimo.

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, la mancanza di qualità o difformità, anche di misura, della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli immobili e degli impianti alle leggi vigenti) e vizi, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, 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 per mancanza di qualità, né a pretese di eventuali conduttori.

Sono, quindi, 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), qualora l'immobile sia sprovvisto della relativa certificazione.

Sono, altresì, a **carico dell'aggiudicatario** tutte le spese e le imposte dovute per il trasferimento degli immobili (anche IVA se dovuta) e quelle necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie, nonché di ogni altro vincolo pregiudizievole. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è posto, quindi, a carico del soggetto aggiudicatario.

La liberazione degli immobili, laddove occupati dal debitore/i, oppure da soggetti terzi non legittimati, in quanto privi di un valido titolo opponibile alla procedura, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui all'art. 13 della L. N. 47/1985 (Suppl. ord. G.U. 181 del 2/8/'85), presentare domanda di concessione in sanatoria nei termini di legge (entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento) e, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del T.U. 380/2001 e di cui all'art. 40, sesto comma, della L. N. 47/85.

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 in conto prezzo di aggiudicazione il residuo capitale del mutuo fondiario relativo al compendio immobiliare 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 il compimento delle operazioni contestuali:



versamento del prezzo - sottoscrizione da parte del Giudice del Decreto di trasferimento - stipula in forma definitiva, davanti allo stesso notaio del contratto di mutuo, con concessione di garanzia ipotecaria di primo grado.

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

Per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

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

1) COME PARTECIPARE

L'offerta d'acquisto dovrà essere presentata esclusivamente con modalità telematica, tramite il modulo web "OFFERTA TELEMATICA" fornito dal Ministero della Giustizia.

Dovranno, scrupolosamente, essere 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/paginadetail.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> ed allegando l'apposita ricevuta, sia in formato pdf che in formato xml.

La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'importo minimo ammissibile indicato nella scheda del bene.

Alla domanda andrà allegato nella busta telematica:

- 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 all'importo di € 16,00;
- c) in caso di offerta presentata per le PERSONE FISICHE:
la dichiarazione dovrà contenere l'indicazione delle generalità dell'offerente, nonché il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia nel caso fosse coniugato, allegando copia fotostatica del documento di riconoscimento e del codice fiscale in corso di validità;
se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, dovranno essere specificate anche le generalità del coniuge, con allegazione di fotocopia del documento di identità e del codice fiscale di quest'ultimo;
- d) in caso di offerta presentata per le PERSONE GIURIDICHE:
nella dichiarazione andranno specificati la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale, il numero di partita i.v.a., il numero d'iscrizione al Registro delle Imprese e le generalità del legale



rappresentante; la busta telematica dovrà contenere, inoltre, una copia aggiornata (non più di 10 giorni) del certificato CCIAA, oppure della visura camerale, dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri del legale rappresentante, oltre a copia del documento di riconoscimento e del codice fiscale di quest'ultimo;

- e) è ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale (AVVOCATO) che sia munito di procura speciale notarile, oppure rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale;
- f) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- g) se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario, dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;
- h) dichiarazione firmata dall'offerente:
 - di aver preso visione dell'elaborato peritale redatto dal C.T.U.;
 - di voler usufruire dei benefici fiscali della prima casa in fase di registrazione;
 - specificazione se si è coniugati o meno e relativo regime patrimoniale;
- i) il presentatore dovrà, sempre, allegare: copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale.

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro le **ore 11.00 del giorno precedente 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 ed inviandole all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Si precisa che l'offerta s'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.

Si consiglia di versare almeno cinque giorni precedenti alla gara, a mezzo bonifico bancario, la somma per la cauzione con le modalità infra indicate.

Tale adempimento deve, comunque, 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.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ed, ai sensi dell'art. 569, terzo comma c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, oppure se l'offerente non presta la cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto, oppure 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.

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto, ad esclusione del debitore e degli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, come sopra specificato, **personalmente** oppure a **mezzo di procuratore**



legale munito di procura speciale, anche a norma dell'art. 579 c.p.c.. L'offerente, quindi, è 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 ed inviare la busta tramite p.e.c. ordinaria; quindi, dovrà munirsi di un indirizzo p.e.c. 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 dev'essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine, ex art. 12, quarto comma, del D.M. N. 32/15;
- c) nell'ipotesi in cui più soggetti intendano 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, quarto comma, del D.M. N. 32/15) all'offerente presentatore, ai sensi dell'art. 12, quinto comma, 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, quarto comma, 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 comprovare l'avvenuta costituzione della cauzione, a garanzia dell'offerta, dell'importo pari al 10% del prezzo offerto, mediante il versamento a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (**IBAN: IT 65 G 08747 77690 000000 51676**), aperto presso l'istituto di credito BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PRATOLA PELIGNA - filiale di Chieti, via Benedetto Croce n. 462 464. 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 della somma, a titolo di cauzione, sul conto corrente della procedura.
- b) La causale del bonifico dovrà contenere, solo ed esclusivamente, la seguente dicitura: "**AVV. GIOVANNI CARLINO - 24.02.2025 - VERSAMENTO CAUZIONE**".
- c) La copia della contabile del versamento dev'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 l'operazione.



3) **OFFERTE**

L'offerta non è efficace se:

- perviene oltre il termine stabilito per il deposito dell'offerta;
- se l'importo indicato è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'Ordinanza e/o nel presente avviso di vendita;
- se l'offerente non presta la cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso, 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 manca la procura notarile nei casi in cui è necessariamente prevista;
- **se il delegato è impossibilitato al riconoscimento dell'identità dell'offerente a seguito della mancata e/o parziale allegazione dei documenti.**

APERTURA DELLE BUSTE

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno nel giorno 24 FEBBRAIO 2025, alle ore 11:00.

Nel giorno ed orario sopra indicati, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale <https://www.spazioaste.it/> e risultare connessi, secondo quanto previsto nello stesso sito web.

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

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo relativo 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 partecipanti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica; a tal fine il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente i nominativi con pseudonimi od altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Il professionista delegato esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza delle offerte ed all'esito della verifica sull'ammissibilità delle stesse procederà come segue:

- nell'ipotesi in cui sia pervenuta un'unica offerta, per un importo pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso, l'immobile verrà aggiudicato all'unico offerente;
- qualora 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 la 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.) e 589 c.p.c.;



- il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c., anche qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;
- in caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti, in modalità ASINCRONA, partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

GARA TRA GLI OFFERENTI

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

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara telematica sarà tenuta attraverso il portale <https://www.spazioaste.it> secondo quanto previsto nello stesso ed a cui l'offerente dovrà collegarsi e risultare connesso per la partecipazione nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura delle buste.

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

I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare, esclusivamente online, le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale 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.

DURATA DELLA GARA

La gara, CHE SI SVOLGERÀ CON MODALITÀ ASINCRONA, avrà inizio il giorno fissato per l'apertura delle buste (24.02.2025 ore 11:00) e terminerà dopo 3 giorni, all'ora che verrà tempestivamente comunicata dal professionista delegato, al termine dell'apertura delle buste e valutazione delle offerte, a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

Eventuali modifiche del termine di durata, saranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato, al termine 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 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 e, nell'ipotesi di uguali forme di pagamento, a colui che avrà inviato l'offerta per primo.

La gara prevede un meccanismo di auto-estensione qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 (cinque) minuti, prima della scadenza del termine.



In tale ipotesi la scadenza verrà prolungata, automaticamente, di altrettanti 5 (cinque) minuti per consentire 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 sopra 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 telematica, nonché l'esito della stessa.

Il professionista delegato, entro 3 giorni lavorativi dall'avvenuta aggiudicazione del bene, provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico, disposto al netto degli oneri bancari, in favore del conto-corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed il cui codice iban è stato indicato e documentato nella domanda di offerta.

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 un'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.

* * * * *

Chieti, 10.12.2024.

**Il Professionista Delegato
Avv. Giovanni Carlino**