

# **TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI**

## **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Il Professionista dott. Basilio Ruscetta con studio in Chieti, Viale Gran Sasso n.1, nominato liquidatore dal G.D. del Tribunale di Chieti nella procedura di liquidazione controllata del patrimonio n.6/2024 ex art 268 e s.s. CCII con provvedimento in data 12.03.2024

### **AVVISA**

**CHE IL GIORNO 18 FEBBRAIO 2025 ALLE ORE 17:00 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. 32/2015, del seguente bene immobile:

### **LOTTO UNICO**

#### **Proprietà per 1/1**

**Ubicazione:** Via dei Frentani n° 133 del Chieti (CH);

**Dati Catastali N.C.E.U.:** Foglio di Mappa n° 19,

- particella 4252, sub 44, categoria catastale A/2, classe 1, vani 3,5 e rendita catastale €. 298,25;
- particella 4252, sub 33, categoria catastale C/2, classe 1, consistenza mq. 6 e rendita catastale €. 10,23

#### **Descrizione e consistenza**

Piena proprietà dell'abitazione mansardata composta da ingresso/soggiorno, cucina, due camere e bagno, posta al quarto piano e del magazzino ubicato nel piano seminterrato del condominio Ylenia sito in Chieti alla via dei Frentani 133, i cui dati catastali, nel foglio 19 della sezione fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Chieti sono rispettivamente:

- part. 4252, sub 33, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 6 e R. € 10,23;
- part. 4252, sub 44, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, vani 3,5 e R. €298,25.

Per quanto riguarda la conformità urbanistica vi sono alcune difformità evidenziate nella perizia allegata.

L'immobile, appartamento e magazzino, risultano attualmente liberi e inutilizzati dal proprietario che pur avendo eletto residenza in tali immobili risulta domiciliato altrove.

**PREZZO BASE D'ASTA €30.300,00** (trentamila trecento/00 euro)

(PREZZO DI STIMA PERITALE, non compresi eventuale mobilio, attrezzature o altri beni presenti nelle unità immobiliari.

**OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE € 22.725,00** (ventiduemila settecento venticinque/00 euro)

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 1.000,00** (mille/00 euro)

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia "PERIZIA" Geometra Gianni Orlandi 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' DELLA VENDITA

- L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 dell'immobile e quelle necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle ipoteche e di ogni altro vincolo pregiudizievole; il Liquidatore predisporrà la bozza di decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice Delegato e provvederà alla trascrizione dello stesso e alla cancellazione delle formalità, anche avvalendosi di professionisti esperti, con spese a carico dell'aggiudicatario.
- 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 data del decreto di trasferimento;
- chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita;
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro le **ore 17.00** 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)**

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 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: <https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadetail.page?contentId=ACC567>

La domanda va presentata in bollo di € 16,00, effettuando il pagamento esclusivamente con modalità telematicamente, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, sul sito del Ministero della Giustizia <https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pagopa.wp> e allegando l'apposita ricevuta.

**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) copia ricevuta pagamento TELEMATICO della marca da bollo pari ad euro 16,00
- c) 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;
- d) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- e) 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.;
- f) se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;
- g) 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, aggiornate (a non più di 10 giorni), dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri del legale rappresentante;
- 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) indicare 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) Se l'offerente partecipa personalmente (**quindi nel caso in cui offerente e presentatore coincidono**) dovrà sottoscrivere l'offerta irrevocabile di acquisto con firma digitale 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 nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine, ex art 12 c. 4 del D.M. n. 32/2015;
- c) Nell'ipotesi in cui più soggetti intendono presentare un'offerta di acquisto irrevocabile 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 c. 4 del D.M. n. 32/15) all'offerente presentatore ai sensi dell'art 12 c. 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 c. 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 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 a Liquidazione del patrimonio n.6/2024 (IBAN **IT56D 08747 15500 0000 0005 1884**), aperto presso la Banca Banca di Credito Cooperativo di Pratola Peligna – filiale di Chieti - specificando nella causale del bonifico: "**dott. Basilo Ruscetta Liquidatore – Asta del 18/02/2025 – 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 della cauzione 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'avviso 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;
- **se il liquidatore è impossibilitato al riconoscimento dell'identità dell'offerente per mancata allegazione dei documenti.**

### **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 **18/02/2025** dalle ore 17:00.

Il Liquidatore 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  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta, 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 comunicate 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 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 3 giorni lavorativi dall'aggiudicazione del bene il Liquidatore 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** a pena di decadenza, (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta), versare il saldo prezzo sul conto corrente indicato dal liquidatore (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/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 della firma del decreto di trasferimento, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo prezzo e delle spese di vendita.
- e) La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.
- f) Con la firma 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.
- g) 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, 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), chi 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](http://www.astalegale.it); [www.tribunale.chieti.giustizia.it](http://www.tribunale.chieti.giustizia.it)
- "social media marketing", attraverso la eventuale pubblicazione dell'estratto dell'avviso sui social networks.

Chieti, 13/12/2024

**Il Liquidatore**

*Basilio Ruscetta*