



## **TRIBUNALE CIVILE di CHIETI**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

**Espropriazione Immobiliare n. 74/2022 RGE**

### **IV ESPERIMENTO**

Il sottoscritto **Dott. Ivo REMIGIO**, con studio in Francavilla al Mare (CH) alla Via Aventino n. 10 interni 2 e 4, indirizzo PEC ivo.remigio@odcecchieti.it, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Chieti, al compimento delle operazioni di vendita, nonché delle attività tutte connesse e conseguenti previste dal D.L. 14 marzo 2005 n. 35 convertito, con modificazioni, nella Legge 14 maggio 2005 n. 80 e successive modificazioni ed integrazioni, giusto provvedimento del 16/02/2024,

### **AVVISA**

che il giorno **4 MARZO 2025 ALLE ORE 15:00 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, dei beni immobili ubicati nel comune di San Giovanni Teatino (CH), di seguito descritti, relativi al giudizio di espropriazione immobiliare sopra indicato.

### **DESCRIZIONE degli IMMOBILI**

LOTTO UNICO Compendio immobiliare in SAN GIOVANNI TEATINO – Via Monte Bianco (già Via Vallelunga), costituito da APPARTAMENTO ad uso abitativo su tre livelli (piano terra / rialzato, 1° e 2° sottotetto ad uso sgombero) oltre ad ulteriore vano al piano seminterrato ad uso GARAGE / RIMESSA ATTREZZI.

L'unità abitativa si compone di ampio salone di circa 56 mqal piano terra oltre cucina, camera, locale igienico e disimpegno che immette nella gradinata di accesso ai piani superiori. Il 1° piano costituisce la "zona notte" dell'unità abitativa, con 4 camere da letto, due locali igienici e disimpegno; le stanze da letto sono dotate di balconi di affaccio sui fronti SUD ed EST dell'edificio mentre la stanza matrimoniale principale gode di ampio terrazzo di circa mq 25 che copre – in parte – il sottostante soggiorno.

Il 2° ed ultimo piano (sottotetto) si compone di due ampi locali di sgombero di forma pressoché rettangolare che seguono l'andamento delle falde di copertura del tetto; l'altezza interna è pari a mt 2,28 misurata in corrispondenza della linea di colmo e degrada fino all'imposta della struttura di copertura.

Il collegamento tra i vari livelli dell'unità abitativa è garantito da gradinata interna che disimpegna, in tal modo, le zone abitative (giorno, notte e ripostiglio / sgombero al piano sottotetto).

Il locale GARAGE / RIMESSA, al cui interno è presente anche autoclave, è costituito da unico vano della superficie netta di mq 22, con apertura carrabile ed altezza interna di mt. 2,30 -

I beni sono rispettivamente individuati in Catasto Urbano al foglio di mappa 7 di SAN GIOVANNI TEATINO, particelle:

- 3503 sub 1, Cat. A/2 di vani 10,5 (consistenza catastale mq 303 ed escluse aree scoperte pari a mq 261) e rendita € 1.165,90;
- 3503 sub 2, Cat. C/6 di mq 22 e rendita € 57,95 -



Nel corso del sopralluogo sono emerse lievi difformità tra lo stato dei luoghi e la piantina di accatastamento dell'unità abitativa 3503 sub 1 che pertanto andrà perfezionata con procedura automatizzata DOCFA utilizzando la causale "esatta rappresentazione grafica" e sulla scorta della planimetria di rilievo allegata alla presente Relazione. Il costo per tale operazione si può ragionevolmente indicare in € 500,00 omnia.

A confine con Via Monte Bianco, strada Privata, fabbricato individuato dal mappale 3504, salvo altri.

**PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE:** € 290.000,00 (*duecentonovantamila/00*)

**PREZZO BASE D'ASTA:** € 138.656,25 (*centotrentottomilaseicentocinquantasei/25*)

**OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE:** € 103.992,18 (*centotremilanovecentonovantadue/18*)

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:** € 2.500,00 (*duemilacinquecento/00*)

Vendita non soggetta ad Iva.

Si precisa che, su segnalazione del custode, in data 28.02.2024 il Ctu ha eseguito una nuova verifica dello stato dei luoghi, nelle more, modificatosi.

Difatti, all'accesso eseguito nel 2022, il Ctu segnalava un "*buono stato di conservazione generale dell'immobile*" con un grado manutentivo discreto e privo di problematiche di rilievo, come emerge dalla perizia del 7.11.2022.

In questo nuovo accesso, il Ctu ha riscontrato come, in un angolo del sottotetto (spigolo sud ovest), si evidenzi una macchia di umido estesa per circa 5 mq, che interessa i pannelli di coibentazione a soffitto e, nelle proiezioni, gli ambienti sottostanti.

Il detto punto infiltrativo, a parere del Ctu, "*è attualmente circoscritto ad un punto ben preciso e limitato del sottotetto.....atteso che la ricognizione di tutti gli ambienti non ha messo in evidenza ulteriori criticità*".

Per una migliore disamina delle circostanze su riferite, si fa espresso rimando alla perizia integrativa, a firma del Geom. Fraticelli, datata 22.03.2024 ed alla documentazione fotografica ad essa compiegata.

\*\*\*\*\*

L'immobile è meglio descritto nella perizia di stima, redatta in data 7.11.2022, e nella relazione integrativa del 22.03.2024, entrambe a firma del Geom. Giacomo Fraticelli, cui si fa integralmente richiamo, consultabile presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Chieti e 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**

- 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) 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** la parte del compenso spettante al professionista delegato alla vendita, che viene liquidato dal Giudice delle Esecuzioni ai sensi del D.M. n. 227 del 15/10/2015.
- 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](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 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/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta telematica\\_PVP.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta telematica_PVP.pdf)

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/pst\\_2\\_14.wp](https://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp) e allegando l'apposita ricevuta, o aggiungendo € 16,00 al versamento della cauzione.

**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) 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.

**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, **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:

- 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:

- 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**

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, oltre il versamento della somma di € 16,00 per la marca da bollo di corredo alla domanda di partecipazione – se non versata telematicamente. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario, con data di valuta non successiva al quarto giorno precedente all'asta, sul conto corrente intestato alla procedura, avente **IBAN IT83 C087 4715 5000 0000 0048 998** aperto presso la *BCC di Pratola Peligna – Filiale di Chieti*, specificando nella causale del bonifico: **“Nome Professionista Delegato e Data dell'Asta”**.

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

b) 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, e, ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, c.p.c., se 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, 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 il giorno **4 MARZO 2025, ALLE ORE 15:00**. 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 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.

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.

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.

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) e [www.tribunale.chieti.giustizia.it](http://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](http://www.astalegale.it); [www.tribunale.chieti.giustizia.it](http://www.tribunale.chieti.giustizia.it)
- "social media marketing", attraverso la pubblicazione dell'estratto dell'avviso sui social networks;

Chieti - Francavilla al Mare, addì 29 Novembre 2024

Il Professionista delegato

*Dr. Ivo Remigio*

