

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

II AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Professionista Avv. Carmela DE CLERICO, con studio in CHIETI alla Via Arniense n. 162, delegato al compimento delle operazioni di vendita con ordinanza di delega del 21/06/2024 dal G.E. del Tribunale di Chieti, nella procedura esecutiva immobiliare N. 120/2023 R.G.E.

AVVISA

CHE IL GIORNO MARTEDI 4 MARZO 2025 ALLE ORE 12.00 SI PROCEDERÀ, sulla piattaforma www.spazioaste.it gestito dalla società Astalegale.net spa, 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 seguenti beni immobili descritti nella relazione del Perito estimatore Geom. Emanuela BARGAGLI, alle condizioni e con le modalità tutte di seguito riportate:

LOTTO 1

Bene oggetto di trasferimento: APPARTAMENTO

Ubicazione: Comune di Francavilla al Mare (CH) Via Zara n. 29

Diritto oggetto di trasferimento: Diritto di piena proprietà pari a 1/1

Descrizione generale: Piena proprietà di immobile della **superficie commerciale di 99,47 mq.** collocato all'interno di uno stabile che si sviluppa su TRE LIVELLI fuori terra. Ubicato in zona centrale in area residenziale, dove sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Sito a pochi metri dal mare e dal porto turistico.

L'appartamento è posto al piano secondo sottotetto, accessibile dalla gradinata comune anche al sub 4 (Lotto 2) e al sub 5 (Lotto 3), è sprovvisto di ascensore. Essendo un sottotetto i soffitti sono inclinati e seguono le falde del tetto di copertura.

L'immobile si compone di: Ingresso-soggiorno con camino, Cucina a vista (open-space), una camera da letto matrimoniale, un bagno, un locale ripostiglio finestrato. Il riscaldamento è alimentato a gas metano, fornito di caldaia e termostato ed è condiviso con l'appartamento confinante sub. 4 (Lotto 2). L'impianto elettrico è autonomo, del tipo sottotraccia ed è dotato di quadro elettrico da appartamento. I pavimenti sono in marmo. Gli infissi esterni hanno vetrocamera ed avvolgibili in pvc.

Stato di manutenzione generale: sotto la media.

Identificazione catastale: l'immobile è censito nel **NCEU al foglio 9 particella 627 sub. 3** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 360,23 Euro, indirizzo catastale: VIA ZARA n. 29, piano: 2, confinante con il sub 4 (stessa ditta), distacco dal sub 9 corte comune ai sub 3-4-5 e particella 626.

Il subalterno gode dell'utilizzo della corte comune identificata con il sub 9 (corte comune a servizio dei sub. 3-4-5 della p.lla 627 ed ai sub 1 -3 della p.lla 626).

Conformità urbanistica: L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Conformità catastale: L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Anno di costruzione: 1953

Stato di occupazione dell'immobile: Occupato dal debitore e famiglia.

Risulta trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti - Servizio Pubblicità Immobiliare- in data 10/06/2015, un Contratto di Locazione stipulato per atto pubblico il 28/05/2015. La durata del Contratto di locazione è di nove anni con inizio dal 28/05/2015 e termine al 27/05/2024, rinnovabile automaticamente e tacitamente di ulteriori nove anni. Scadenza al 27/05/2033. Il Contratto è meglio descritto nella Perizia estimativa. Il canone stabilito per i tre Lotti (Lotto n. 1, 2 e 3) è di € 500,00/mese. **Sulla base della stima eseguita dal CTU il 23/5/2024, il canone risulta vile.**

L'immobile è privo di condominio.

PREZZO BASE D'ASTA €. 133.000,00

(PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE €. 176.796,00)

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE €. **99.750,00**

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA €. 2.500,00

LOTTO 2

Bene oggetto di trasferimento: APPARTAMENTO

Ubicazione: Comune di Francavilla al Mare (CH) Via Zara n. 29

Diritto oggetto di trasferimento: Diritto di piena proprietà pari a 1/1

Descrizione generale: Piena proprietà di immobile della **superficie commerciale di 94,05 mq.** collocato all'interno di uno stabile che si sviluppa su TRE LIVELLI fuori terra. Ubicato in zona centrale in area residenziale, dove sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Sito a pochi metri dal mare e dal porto turistico.

L'appartamento è posto al piano secondo sottotetto, accessibile dalla gradinata comune anche al sub 3 (Lotto 1) e al sub 5 (Lotto 3), è sprovvisto di ascensore. Il soffitto è piano ed ha un'altezza interna di ml. 2,98.

L'immobile si compone di: ingresso-corridoio, cucina, bagno, soggiorno, due camere da letto ed un balcone. Il riscaldamento è alimentato a gas metano ed è condiviso con l'appartamento confinante sub. 3 (Lotto 1). La caldaia ed il termostato sono posizionati nell'appartamento sub. 3 (Lotto 1). L'impianto elettrico è autonomo, del tipo sottotraccia ed è dotato di quadro elettrico da appartamento. I pavimenti sono in graniglia di marmo (marmettoni). Gli infissi esterni hanno vetrocamera ed avvolgibili in pvc.

Stato di manutenzione generale: sotto la media.

Identificazione catastale: l'immobile è censito nel **NCEU al foglio 9 particella 627 sub. 4** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 360,23 Euro, indirizzo catastale: VIA ZARA n. 29, piano: 2, confinante con il sub 3 (stessa ditta), distacco dal sub 9 corte comune ai sub 3-4-5 e particella 626.

Il subalterno gode dell'utilizzo della corte comune identificata con il sub 9 (corte comune a servizio dei sub. 3-4-5 della p.lla 627 ed ai sub 1 -3 della p.lla 626).

Conformità urbanistica: L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Conformità catastale: L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Anno di costruzione: 1953

Stato di occupazione dell'immobile: Occupato senza titolo da terzi.

Risulta trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti - Servizio Pubblicità Immobiliare- in data 10/06/2015, un Contratto di Locazione stipulato per atto pubblico il 28/05/2015. La durata del Contratto di locazione è di nove anni con inizio dal 28/05/2015 e termine al 27/05/2024, rinnovabile automaticamente e

tacitamente di ulteriori nove anni. Scadenza al 27/05/2033. Il Contratto è meglio descritto nella Perizia estimativa. Il canone stabilito per i tre Lotti (Lotto n. 1, 2 e 3) è di € 500,00/mese. **Sulla base della stima eseguita dal CTU il 23/5/2024, il canone risulta vile.**

L'immobile è privo di condominio.

PREZZO BASE D'ASTA €. 126.000,00

(PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE €. 167.040,00)

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE €. **94.500,00**

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA €. 2.500,00

LOTTO 3

Bene oggetto di trasferimento: APPARTAMENTO

Ubicazione: Comune di Francavilla al Mare (CH) Via Zara n. 29

Diritto oggetto di trasferimento: Diritto di piena proprietà pari a 1/1

Descrizione generale: Piena proprietà di immobile della **superficie commerciale di 182,62 mq.** collocato all'interno di uno stabile che si sviluppa su TRE LIVELLI fuori terra. Ubicato in zona centrale in area residenziale, dove sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Sito a pochi metri dal mare e dal porto turistico.

L'appartamento è posto al piano primo, accessibile dalla gradinata comune anche al sub. 3 (Lotto 1) e al sub. 4 (Lotto 2), è sprovvisto di ascensore.

L'immobile si compone di: ingresso, due corridoi, cucina, due bagni, soggiorno, studio, tre camere da letto e due balconi. Il riscaldamento è autonomo alimentato a gas metano. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, ma non è stato possibile rintracciare il quadro elettrico dell'appartamento. I pavimenti sono in marmo e graniglia di marmo (marmettoni); gli infissi esterni in legno sono con vetro camera ed avvolgibili in pvc; gli infissi interni (porte) sono in legno tamburato di datata e mediocre fattura. In uno dei due bagni sono evidenti delle importanti macchie di condensa ed infiltrazioni provenienti dall'appartamento soprastante (appartamento sub. 4- Lotto 2); nel vano cucina le pareti ed il soffitto presentano una tinteggiatura staccata (spellata), il vano ripostiglio-locale tecnico presenta le pareti ed il soffitto danneggiate da umidità e condensa.

Il magazzino al piano terra, individuato con la particella n. 626 sub 3 graffata con l'appartamento, è occupato dall'apparecchiatura dell'autoclave.

Stato di manutenzione generale: scarsa / sotto la media.

Identificazione catastale: l'immobile è censito nel **NCEU al foglio 9 particella 627 sub. 5** (catasto fabbricati), **graffata con la particella 626 sub 3**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 680,43 Euro, indirizzo catastale: VIA ZARA n. 29, piano: 1, confinante con distacco dal sub 9 corte comune ai sub 3-4-5 e particella 626.

La particella 627 sub. 5, graffata con la particella 626 sub 3, gode dell'utilizzo della corte comune identificata con il sub 9 (corte comune a servizio dei sub. 3-4-5 della p.lla 627 ed ai sub 1 -3 della p.lla 626).

Conformità urbanistica: L'immobile risulta conforme.

Conformità catastale: L'immobile risulta conforme.

Anno di costruzione: 1953

Stato di occupazione dell'immobile: Occupato dal debitore e famiglia.

Risulta trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti - Servizio Pubblicità Immobiliare- in data 10/06/2015, un Contratto di Locazione stipulato per atto pubblico il 28/05/2015. La durata del Contratto di

locazione è di nove anni con inizio dal 28/05/2015 e termine al 27/05/2024, rinnovabile automaticamente e tacitamente di ulteriori nove anni. Scadenza al 27/05/2033. Il Contratto è meglio descritto nella Perizia estimativa. Il canone stabilito per i tre Lotti (Lotto n. 1, 2 e 3) è di € 500,00/mese. **Sulla base della stima eseguita dal CTU il 23/5/2024, il canone risulta vile.**

L'immobile è privo di condominio.

PREZZO BASE D'ASTA €. 261.000,00

(PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE € 346.978,00)

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE €. 195.750,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA €. 3.000,00

LOTTO 4

Bene oggetto di trasferimento: UFFICIO

Ubicazione: Comune di Francavilla al Mare (CH) Via Zara n. 31

Diritto oggetto di trasferimento: Diritto di piena proprietà pari a 1/1

Descrizione generale: Piena proprietà di immobile della **superficie commerciale di 82,20 mq.** collocato all'interno di uno stabile che si sviluppa su TRE LIVELLI fuori terra. Ubicato in zona centrale in area residenziale, dove sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Sito a pochi metri dal mare e dal porto turistico.

L'immobile è posto al piano terra leggermente rialzato, accessibile dal portoncino posto fronte strada e piccola corte esterna identificata con il sub 8, che è in comune con l'unità immobiliare identificata con il sub 7 (Lotto 5).

L'immobile si compone di: ingresso, corridoio, bagno, e tre stanze ufficio. Il riscaldamento è autonomo alimentato a gas metano; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. I pavimenti sono in mattonelle di ceramica; gli infissi esterni in legno sono con vetro camera ed avvolgibili in pvc; gli infissi interni (porte) sono in legno tamburato di datata e mediocre fattura.

Stato di manutenzione generale: scarsa / sotto la media

Identificazione catastale: l'immobile è censito nel **NCEU al foglio 9 particella 627 sub. 6** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 976,10 Euro, indirizzo catastale: VIA ZARA n. 29, piano: T, confinante con distacco da Via Zara, sub 7 e sub 9. La particella 627, subalterno 6, gode dell'utilizzo della corte comune identificata nel catasto fabbricati con il sub 8.

Conformità urbanistica: L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Conformità catastale: L'immobile risulta conforme.

Anno di costruzione: 1953

Stato di occupazione dell'immobile: è occupato da un terzo munito di contratto di locazione, con scadenza 23/2/2029. Il canone stabilito per il Lotto n. 4 è di € 300,00/mese.

L'immobile è privo di condominio.

PREZZO BASE D'ASTA €. 83.000,00

(PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE € 109.370,00)

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE €. 62.250,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA €. 2.000,00

LOTTO 5

Bene oggetto di trasferimento: UFFICIO

Ubicazione: Comune di Francavilla al Mare (CH) Via Zara n. 31

Diritto oggetto di trasferimento: Diritto di piena proprietà pari a 1/1

Descrizione generale: Piena proprietà di immobile della **superficie commerciale di 76,80 mq.** collocato all'interno di uno stabile che si sviluppa su TRE LIVELLI fuori terra. Ubicato in zona centrale in area residenziale, dove sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Sito a pochi metri dal mare e dal porto turistico.

L'immobile è posto al piano terra leggermente rialzato, accessibile dal portoncino posto fronte strada e piccola corte esterna identificata con il sub 8, che è in comune con l'unità immobiliare identificata con il sub. 6 (Lotto 4).

L'immobile si compone di: ingresso, corridoio, bagno, e tre stanze ufficio. Il riscaldamento è autonomo alimentato a gas metano; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. I pavimenti sono in mattonelle di ceramica; gli infissi esterni in legno sono con vetro camera ed avvolgibili in pvc; gli infissi interni (porte) sono in legno tamburato di buona fattura.

Stato di manutenzione generale: discreto.

Identificazione catastale: l'immobile è censito nel **NCEU al foglio 9 particella 627 sub. 7** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 976,10 Euro, indirizzo catastale: VIA ZARA n. 29, piano: T, confinante con distacco da Via Zara, sub 6 e sub 9. La particella 627, subalterno 7, gode dell'utilizzo della corte comune identificata nel catasto fabbricati con il sub 8.

Conformità urbanistica: L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Conformità catastale: L'immobile risulta conforme.

Anno di costruzione: 1953

Stato di occupazione dell'immobile: è libero

L'immobile è privo di condominio.

PREZZO BASE D'ASTA €. 109.760,00

(PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE €. 109.760,00)

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE €. 82.320,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA €. 2.500,00

Per una più accurata descrizione degli immobili e del loro stato interno ed esterno, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e/o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile e/o sulle difformità catastali e/o urbanistiche, sul certificato di agibilità e di prestazione energetica, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'esperto estimatore, consultabile sui siti internet www.astalegale.net - 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, annesse e connesse, 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 (anche l'IVA, se dovuta) mentre quelle necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle ipoteche e di ogni altro vincolo pregiudizievole sono a carico della procedura;
- 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 di detta certificazione;
- è a **carico dell'aggiudicatario** la parte del compenso spettante al professionista delegato alla vendita, che verrà liquidato dal Giudice delle Esecuzioni ai sensi del D.M. n. 227 del 15.10.2015 e ss. mod.;
- 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, 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 .**

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:
<https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.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> e allegando l'apposita ricevuta, in formato pdf e xml.

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 ad €16,00;
- c) se l'offerta viene presentata per le persone fisiche: copia fotostatica di documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno allegati anche la fotocopia del documento di identità e il codice fiscale del coniuge;
- d) 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.
- e) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- f) se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;
- g) 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.;
- h) dichiarazione firmata dall'offerente:
 - (1) di aver preso visione della perizia estimativa;
 - (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) 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

- a) Ciascun offerente, 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 **ESEC. IMM. 120/2023 Trib. di Chieti (IBAN IT70I0874715500000000051119)**, aperto presso la Banca BCC Pratola Peligna, specificando nella causale del bonifico: "**Avv. Carmela DE CLERICO – ASTA 4.3.2025**".
- c) La copia della contabile del versamento deve 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 eseguire il bonifico.

3) OFFERTE

L'offerta non è efficace se:

- perviene oltre il termine stabilito per il deposito dell'offerta;
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita;
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita;
- 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 la procura notarile, questa manchi;

- se il delegato 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 4 marzo 2025 alle ore 12:00.**

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 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 Delegato 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 **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) nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (**dichiarazione antiriciclaggio**).
- d) 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.
- e) 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.
- f) 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.
- g) Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 4° 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 www.tribunale.chieti.giustizia.it, e per estratto dell'avviso sui social networks; chi invece vorrà visionare il bene, dovrà formulare la richiesta 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. e precisamente:

- 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; www.tribunale.chieti.giustizia.it
- "social media marketing", attraverso la pubblicazione dell'estratto dell'avviso sui social networks.

Chieti, 14 gennaio 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Carmela DE CLERICO