



TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Professionista Dott.ssa Iole Di Menno Di Bucchianico con studio in Atesa (CH), Via Ennio Flaiano, n. 2, delegato al compimento delle operazioni di vendita con ordinanza di delega del 31/01/2024 dal G.E. del Tribunale di Chieti, nella procedura esecutiva immobiliare N. 100/2022 R.G.E. (alla quale è stata riunita la procedura esecutiva immobiliare n. 93/2023 R.G.E.).

AVVISA

CHE IL GIORNO 11 MARZO 2025 ALLE ORE 12.00 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 seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

Il lotto unico di cui al presente avviso di vendita risulta costituito da due unità immobiliari e precisamente:

IMMOBILE 1: Fabbricato in piena proprietà ubicato in zona periferica del Comune di Villamagna (CH) in Via Val di Foro n. 64, piano T-1, censito in Catasto Fabbricati al Fg. 9 part.IIa 4456 sub. 2, cat. D/10, consistenza mq 1.860,00, rendita € 6.762,50. Tale immobile è dislocato su due livelli: il piano terra composto da punto vendita, sala degustazione, n. 2 cantine, cucina, n. 3 disimpegni, spogliatoio, n. 3 servizi di cui n. 2 provvisti di anti-w.c., sala assaggi, bagno, ufficio, deposito merce, n. 4 ripostigli/stallette, tettoia, locale destinato alla pesa ed un piccolo forno esterno; il piano terra rialzato composto da n.2 tettoie, locale imbottigliamento e centrale termica, il tutto confinante con Strada Statale n. 263 (Val di Foro-Bocca di Valle) a sud-est, strada comunale a sud-ovest, proprietà terzi a nord-est, proprietà terzi a nord-ovest. Il predetto fabbricato consta di n. 3 accessi carrabili ubicati su livelli di quote differenti lungo la strada comunale, che permettono il primo l'ingresso su un'area di proprietà dove sono posti sulla sinistra il punto vendita e sulla destra il deposito merce con i vari accessori, il secondo ingresso su un'area di proprietà dove sono posti il locale imbottigliamento ed il piazzale per lo scarico e deposito uve, quest'ultimo coperto in parte da una tettoia ed il terzo ingresso su un altro piazzale di proprietà per ricovero mezzi agricoli coperto anch'esso in parte con una tettoia.

IMMOBILE 2: Abitazione in piena proprietà ubicata nel Comune di Villamagna (CH) in Via Val di Foro n. 65-66, piano T-1, censito in Catasto Fabbricati al Fg. 9 part.IIa 4456 sub. 3, cat. A/2, classe 1[^], rendita € 681,72. L'appartamento è dislocato su tre livelli, compreso il sottotetto di cui il piano terra composto da ingresso con gradinata, soggiorno e cucina; il piano primo composto da n. 2 camere di cui una con annesso bagno ed una gradinata, con annesso balcone al pianerottolo, da cui si accede ad un'ulteriore rampa di scale che porta agli altri locali dell'appartamento quali cucina, soggiorno, n. 2 camere, n. 2 bagni, ripostiglio, n. 2 disimpegni, balcone, terrazzo piccolo e terrazzo grande di collegamento con il prospiciente locale imbottigliamento ed in ultimo il piano secondo sottotetto, da cui si accede dalla gradinata principale, composto da n. 3 vani soffitta, n. 6 locali ripostigli di cui n. 2 esterni, lavatoio e balcone, per una superficie commerciale complessiva di mq 357,05, il tutto confinante con proprietà terzi a sud-est, strada comunale a sud-ovest, proprietà terzi a nord-est,



proprietà stessa Ditta a nord-ovest. L'ingresso carrabile, dalla strada comunale, permette l'accesso al piano terra, mentre l'ingresso pedonale attraverso alcuni gradini che portano al terrazzo, permettendo l'accesso al piano primo, così come dalla gradinata interna presente al piano terra permette di raggiungere il piano primo ed il secondo piano sottotetto.

Si informa che l'immobile n. 1 del presente lotto unico è utilizzato da terzi con titolo non opponibile alla procedura, mentre l'immobile n. 2 è utilizzato dal debitore e familiari conviventi.

PREZZO BASE D'ASTA: € 398.812,50;

(PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE: € 709.000,00);

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: € 299.109,38;

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 5.000,00;

Il Tecnico stimatore, nella propria relazione e successive integrazioni e precisazioni, depositate agli atti del fascicolo, evidenzia che:

- gli immobili allo stato dei luoghi non risultano conformi, né alla normativa edilizia né a quella sismica e, nel caso di specie, non è applicabile il deposito tardivo ex art 65 del DPR n. 380/2001, essendo lo stato di fatto in parte difforme dai titoli abilitativi urbanistici rilasciati e privo di autorizzazione da parte dell'ufficio del Genio Civile. Gli abusi, pertanto, che riguardano unicamente gli ampliamenti del manufatto preesistente, dovranno ottenere la previa acquisizione dell'autorizzazione del Genio Civile e poi la concessione in Comune;
- i corpi di fabbrica identificati come tettoie e ripostigli adiacenti e retrostanti il locale di deposito dovranno essere demoliti in quanto non sanabili;
- per gli impianti non risultano depositati i certificati di regolare esecuzione e/o di conformità e, pertanto, potrebbero non risultare conformi;
- nella determinazione del prezzo base d'asta si è tenuto conto dei costi di adeguamento sismico, degli oneri urbanistici, catastali e tecnici necessari per l'ottenimento della conformità urbanistica dello stato attuale degli immobili, qualora sia possibile sanarlo;
- gli accessi dalla strada comunale dei due immobili ricadono in parte su proprietà di terzi e in ordine al passaggio non risulta accertata la servitù; pertanto, per l'esercizio della stessa potrebbe essere necessario instaurare un contenzioso per il suo accertamento;
- parte dei piazzali e parte dell'area verde circostante gli immobili non sono oggetto di espropriazione, ricadendo in particelle non pignorate.

Per una più accurata descrizione degli immobili e del loro stato interno ed esterno, oltre che delle loro difformità urbanistiche, edilizie e catastali, si fa rinvio alla relazione di stima del 13/11/2023 e alle successive integrazioni e precisazioni del 25/01/2024 e del 13/06/2024, depositate nella procedura esecutiva dall'esperto, consultabili 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, 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 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 della certificazione;
- 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 .**

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;
 - (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 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 alla procedura TRIB. CH – PROC. ESEC. IMM. N. 100/2022 (IBAN **IT84E087471550000000050579**), aperto presso la Banca di Credito Cooperativo di Pratola Peligna, Agenzia di Chieti, specificando nella causale del bonifico: **“IOLE DI MENNO DI BUCCHIANICO – 11/03/2025”**. 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 delle somme a titolo di cauzione sul conto corrente della procedura.
- 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 la cauzione con le modalità stabilite nell'avviso di vendita;
- 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;



- nei casi in cui è prevista procura notarile, questa manchi;
- se il delegato è impossibilitato al riconoscimento dell'offerente per mancata allegazione dei documenti;

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

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

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno nel giorno 11 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 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 comunicata 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 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.

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, 4° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.
- g) Il creditore, che è rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.
- h) 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, 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; www.tribunale.chieti.giustizia.it
- "social media marketing", attraverso la pubblicazione dell'estratto dell'avviso sui social networks;



Si specifica che tutte le attività della vendita che, a norma degli artt. 571 e segg., devono essere compiute dal Cancelliere o dal G.E., saranno effettuate dalla sottoscritta, in qualità di Delegato alle vendite, presso il proprio studio (Atessa – CH - Via E. Flaiano, 2), al quale ci si potrà rivolgere per acquisire informazioni relative alla procedura, previo appuntamento, tel/fax 0872-895576, cell. 3332744159, e-mail: ioledimenno@gmail.com, pec: ioledimenno@pec.it.

Chieti, 11/01/2025

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Iole Di Menno Di Bucchianico

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Iole Di Menno Di Bucchianico', written in a cursive style.