



TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto avv. Alessandro Martino del Foro di Chieti (CF: MRTLSN86E26C632F, indirizzo PEC avvalessandromartino@pec.it, telefax 0871.551354), con studio in Chieti alla Via Pescara n. 520, nella qualità di Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare N. 37/2021 R.G.E., giusta ordinanza di delega del 29.9.2023 resa dal G.E. Dott. Francesco Turco, visto il provvedimento reso dal G.E. in data 9.12.2024

AVVISA

che il giorno **20 MARZO 2025 ALLE ORE 17.00**, presso il proprio studio sito in Chieti (CH), alla Via Pescara n. 520, svolgerà la **VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei beni immobili di seguito indicati, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.spazioaste.it a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. **Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparando innanzi al delegato alla vendita.** In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.

LOTTO N° 1

| | | | |
|------------------------------|--|-----------------------------|-----------|
| Ubicazione | ORSOGNA (CH) – Vico I di Via Adriatico, civico n°13 – Piano Primo | | |
| Diritto reale | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia Immobiliare | Locale commerciale al Piano Primo. Identificato al catasto Fabbricati: Fg. 25; Part. 260 sub. 6 – Categoria C.1 – Classe da definire – Cons da definire | Superficie esclusiva | 175,00 mq |



| | | | |
|---|---|-------------------|----------|
| Pertinenze | Balconi | Superficie | 18,70 mq |
| | Quote Condominiali di androne, scale e centrale termica | Superficie | 26,30 mq |
| Stato di occupazione e conservazione | Utilizzato per lo svolgimento di attività lavorativa come negozio di abbigliamento / Ottimo stato conservativo | | |
| Descrizione | <p>Centralissimo locale commerciale, in buono stato, collocato al piano primo di una palazzina signorile dotata di accessori, quali accesso riservato sul retro tramite androne, scale condominiali comuni e centrale termica. Per lo più costituito da un unico ambiente aperto corredato di accessori, sito nel Vico I di Via Adriatico, civico n°13, di Orsogna (CH), individuato al NCEU foglio 25 particella 260 sub. 6 e di parte del sub 5, relativamente alla sola superficie al piano, classificato già come locale commerciale in parte e utilizzato a negozio di abbigliamento per l'intero di complessive 176,87 mq commerciali lordi in un ambito di altezza di 2,90 m. L'immobile è costituito da un ampio locale vetrato, aperto sul fronte verso la piazza, pavimentato e rifinito, dotato di tutti gli accessori e dei servizi necessari all'uso tranne il riscaldamento, si articola da un piccolo locale di ingresso di 3,00 mq netti, che disimpegna il piano, comunicando sia con il locale principale di 137,07 mq, che con agli ambienti di servizio a questi connessi, come un laboratorio di 12,76 mq, ed il servizio igienico di 2,47mq. Il negozio è dotato di balconi sul fronte e sul retro per 18,70 mq, e usufruisce di spazi condominiali quale il vano scala e la C.T. comune, estesi per complessivi 18,00 mq. Riscontrate difformità catastali sanabili. Riscontrate difformità urbanistiche sanabili con costo di € 516,00.</p> | | |
| Vendita soggetta ad IVA | NO | | |

PREZZO BASE D'ASTA € 60.143,23

PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE € 150.065,00

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE € 45.107,42

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 2.000,00

Si precisa che il LOTTO N° 1 ed il LOTTO N° 2 sono comunicanti e collegati mediante scala interna.

Saranno pertanto a carico dell'aggiudicatario gli oneri ed i costi relativi agli eventuali lavori necessari a rendere indipendenti i due lotti.

Saranno, inoltre, a carico dell'aggiudicatario le spese necessarie alla presentazione della domanda in sanatoria e le eventuali sanzioni o oblazioni.



LOTTO N° 2

| | | | |
|---|--|--|--------------------------|
| Ubicazione | ORSOGNA (CH) – Piazza Mazzini, civico n°32 – Piano T e mezzanino | | |
| Diritto reale | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia Immobiliare | Locale commerciale al Piano Terreno e mezzanino. Identificato al catasto Fabbricati: Fg. 25; Part. 260 sub. 5 – Categoria C.1 – Classe da definire - Cons da definire | Superficie esclusiva | 123,44 mq |
| Pertinenze | Magazzino e retronegozio Quote Condominiali androne e centrale termica | Superficie Superficie | 92,26 mq 18,56 mq |
| Stato di occupazione e conservazione | Utilizzato per lo svolgimento di attività lavorativa come negozio di abbigliamento / Buono stato conservativo | | |
| Descrizione | <p>Centralissimo locale commerciale in buono stato, si sviluppa su più livelli tutti collocati al piano terreno di palazzina, oltre ad accessori e parti comuni, queste ultime costituite dall'androne e da un piccolo locale adibito a centrale termica. Per lo più costituito da un unico ambiente aperto corredato di accessori quali magazzino e retrobottega entrambi sovrapposti sul retro, sito nella Piazza Mazzini, civico n° 32, Orsogna (CH), individuato al NCEU foglio 25 particella 260 sub. 5, relativamente alla sola superficie al piano terra, classificato già come locale commerciale e utilizzato a negozio di abbigliamento per l'intero di complessivi 123,44 mq commerciali lordi in un ambito di altezza di 4,00 m. L'ambiente principale è costituito da un ampio locale aperto sul fronte con vetrine e relativo accesso dalla piazza antistante, questo si collega a locali accessori collocati sul retro, estesi per complessivi 92,26 mq, quali il retrobottega su piano mezzanino e il sottostante magazzino, collocati su piani di max 2,00 mt di altezza sfalsati e raccordati tramite scale. L'immobile è dotato di tutti gli impianti ed i servizi necessari all'uso, compreso il riscaldamento con ventilconvettori alimentati da caldaia comune. Il locale principale ha un'estensione di 109,25 mq, mentre gli ambienti di servizio a questi connessi quale il retrobottega di 41,38 mq, ed il magazzino di 34,85 mq. Usufruisce di spazi condominiali quali l'androne e la centrale termica, estesa per 12,30 mq. Ricontrate difformità catastali sanabili. Ricontrate difformità urbanistiche condonabili con costo di € 15.210,00, relative alla realizzazione abusiva del semipiano mezzano.</p> | | |



| | |
|-------------------------|----|
| Vendita soggetta ad IVA | NO |
|-------------------------|----|

PREZZO BASE D'ASTA € 94.390,39

PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE € 235.516,00

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE € 70.792,79

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 2.000,00

Si precisa che il LOTTO N° 1 ed il LOTTO N° 2 sono comunicanti e collegati mediante scala interna.

Saranno pertanto a carico dell'aggiudicatario gli oneri ed i costi relativi agli eventuali lavori necessari a rendere indipendenti i due lotti.

Saranno, inoltre, a carico dell'aggiudicatario le spese necessarie alla presentazione della domanda in sanatoria e le eventuali sanzioni o oblazioni.

Si precisa, infine, che laddove non fosse possibile procedere al condono relativo al semipiano mezzano, saranno a carico dell'aggiudicatario le spese e gli oneri relativi alla demolizione del predetto.

Per una più accurata descrizione dell'immobile si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'esperto consultabile sui siti internet www.astalegale.net - www.tribunale.chieti.giustizia.it e <https://pvp.giustizia.it>

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

- Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta;**
- l'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. Quest'ultima **deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 12:00 del giorno 19.3.2025;**
- ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare **cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, secondo la modalità in seguito indicata. Si precisa che, nei casi ammessi di **versamento della cauzione tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente all'udienza di vendita telematica;**
- l'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente



utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito;

- **l'offerta di acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista, se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato, ovvero se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto;**

- 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 di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- sono a **carico dell'aggiudicatario** tutte le spese e le imposte dovute per il trasferimento degli immobili (anche IVA se dovuta), nonché 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;

- tutte le attività di vendita che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute dal cancelliere o dal G.E. saranno effettuate dal suddetto professionista delegato presso il proprio



- studio, ed ogni altra informazione potrà essere acquisita presso di lui;
- 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

Dovranno essere scrupolosamente seguite le indicazioni contenute nel Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) circa il deposito delle domande di partecipazione / offerte di acquisto.

Sul sito del Ministero della Giustizia è reperibile il manuale utente al seguente link: <https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadetttaglio.page?contentId=ACC567>

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito, bonifico bancario o tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali” presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”.

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro le **ore 12.00** del giorno precedente alla vendita, **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).

Alla domanda andrà allegato nella busta telematica:

- copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura;
- pagamento TELEMATICO della marca da bollo pari ad €16,00;
- 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;
- 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), dalle quali risulti la costituzione della stessa ed i poteri del legale rappresentante;



- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;
- è ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura ex art. 571 e 579 ultimo comma c.p.c.;
- dichiarazione firmata dall'offerente:
 - a) di aver preso visione della perizia
 - b) di voler usufruire dei benefici della prima casa in fase di registrazione
 - c) indicare se si è coniugati e il regime patrimoniale.
- il presentatore dovrà allegare sempre: copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale.

PRECISAZIONI IN ORDINE ALLE OFFERTE TELEMATICHE

- 1) 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:

- 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;
- 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.

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 (IBAN: **IT35E087471550000000050103**), acceso presso la Banca BCC Pratola Peligna, filiale di Chieti, specificando nella causale del bonifico: "**Nome e cognome del Professionista Delegato - Data dell'Asta – versamento cauzione**".
- c) La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla 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, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita 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, se nei casi in cui è prevista procura notarile questa manchi o se il delegato è impossibilitato al riconoscimento dell'identità dell'offerente per mancata allegazione dei documenti.

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

L'offerta di acquisto deve essere presentata, entro le ore 12.00 del 19.3.2025, presso lo studio del professionista delegato sito in Chieti (CH), alla Via Pescara n. 520.

Sulla busta dovranno essere annotate, a cura del delegato, le sole generalità, previa identificazione di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita.



Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

L'offerta di acquisto in bollo (€16,00) dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.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;
- 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), dalle quali risulti la costituzione della stessa ed i poteri del legale rappresentante;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;
- 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.
- il presentatore dovrà allegare sempre: copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (IBAN: **IT35E087471550000000050103**) dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico, la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;



- l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Chieti. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti successivamente individuati.

ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente,
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico, la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015;
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..



ESAME DELLE OFFERTE E GARA

Nel giorno e nell'orario previsti per l'apertura delle buste, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo in cui si terrà la vendita, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

L'apertura delle buste telematiche e cartacee, nonché l'esame delle offerte, avverranno il giorno **20 MARZO 2025 ALLE ORE 17.00** presso lo studio del Professionista Delegato, sito in Chieti (CH) alla Via Pescara n. 520.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ 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.).

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di adesione alla gara:

- qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;
- in caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il gestore tecnico della vendita telematica, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.spazioaste.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con



pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito www.spazioaste.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

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 versare, mediante bonifico bancario, sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione (termini non soggetti a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare tutte le spese e le imposte dovute per il trasferimento degli immobili (oltre IVA se dovuta) e quelle necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle ipoteche e di ogni altro vincolo pregiudizievole, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista);
- 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 ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc;
- d) 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**);
- 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) ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio;
- g) 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;
- h) 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 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; www.tribunale.chieti.giustizia.it;
- "social media marketing", attraverso la pubblicazione dell'estratto dell'avviso sui social networks.

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

Chieti, 9.1.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Alessandro Martino