



TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 9/2024
GIUDICE DELEGATO: DOTT. ALESSANDRO CHIAUZZI
CURATORE: DOTT. GIORDANO ALBANESE
AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Dott. Giordano Albanese, Curatore della Liquidazione Giudiziale in epigrafe, in esecuzione al Programma di liquidazione ex art. 213 C.C.I.I. come autorizzato dal Giudice delegato all'esecuzione degli atti ad esso conformi con provvedimento del 08/01/2025, visto il citato art. 216 C.C.I.I.

AVVISA

CHE IL GIORNO 9 APRILE 2025 ALLE ORE 11:30 SI PROCEDERÀ AL PRIMO TENTATIVO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA TELEMATICA ai sensi dell'art. 570 s.s. c. p. c. e art. 24 D.M. 32/2015, dei seguenti beni immobili:

LOTTO 1

Descrizione dettagliata del lotto:

Proprietà per 1/1 di un'unità immobiliare ad uso ufficio, che si sviluppa al piano primo di un immobile ad uso industriale e commerciale, con accessi plurimi dall'esterno, sito su lotto pianeggiante in località Campotrino, all'interno della zona industriale di San Martino sulla Marrucina, a circa 2 km dal centro cittadino.

L'unità in oggetto è distinta all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Chieti con le seguenti specifiche:

- Foglio n. 6 - Particella 4084 - Sub. 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 139,19 €.

L'accesso all'unità avviene attraverso un vano scala interno, facente parte di un'altra unità immobiliare in possesso di un'altra ditta; pertanto, l'unità in esame non possiede, allo stato attuale dei luoghi, un accesso distinto e autonomo, oltre a risultare direttamente comunicante con altra unità immobiliare.

Internamente, l'unità si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed è caratterizzata da n. 2 uffici e un bagno di servizio. Tutti gli spazi interni presentano delle pavimentazioni in marmo e sono intonacati al civile, ad eccezione del w.c., che presenta pavimentazione e rivestimenti in ceramica.

Gli infissi sono in alluminio senza taglio termico con vetro singolo e le porte interne in legno. Gli impianti risultano funzionanti con caldaia a gas metano ed elementi radianti in ghisa.

Esternamente, l'immobile presenta dei prospetti bisognosi di manutenzione.

- Superficie commerciale ragguagliata per un totale di mq 60,40;

Stato di occupazione dell'immobile: libero



PREZZO BASE D'ASTA	€ 34.000,00
(PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE)	€ 34.000,00
OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE	€ 25.500,00
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA	€ 1.500,00

LOTTO 2

Descrizione dettagliata del lotto:

Proprietà per 1/1 di un compendio immobiliare in corso di costruzione, che si sviluppa su due livelli fuori terra e uno entro terra, con accessi plurimi autonomi, sito su lotto pianeggiante in Via Nazionale Adriatica Nord, di Francavilla al Mare, a circa 1,5 km dal centro cittadino e molto ben connesso a tutte le principali arterie stradali e vie di comunicazione provinciali. L'unità in oggetto è distinta all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Chieti con le seguenti specifiche:

- Foglio n. 9 - Particella 4168, categoria F/3.

L'accesso all'unità avviene tramite una rampa presente sul prospetto sud-est, dal quale si giunge a una corte esterna dell'immobile che, a sua volta, conduce all'ingresso dell'unità. La superficie interna è dotata di solai di calpestio e interpiano allo stato grezzo, così come le tamponature perimetrali e le scale in c.a. di accesso al piano primo. Gli ambienti non sono dotati di partizioni interne, pertanto non è riconoscibile né la destinazione d'uso degli ambienti né la conformità all'ultimo progetto depositato agli atti del Comune di Francavilla al Mare. Il piano terra dell'unità presenta, al momento, n. 6 accessi dalla corte esterna perimetrale e n. 1 accesso dal piano interrato, al quale, in ogni caso, lo scrivente è stato impossibilitato ad accedere, a causa del totale allagamento dei locali. Il piano primo presenta una porzione totalmente incompleta, caratterizzata solamente dalle riprese strutturali dei pilastri del piano terra; la porzione terminale orientata a sud-est, invece, presenta ambienti tamponati e separati tramite un solaio interpiano da un locale sottotetto inaccessibile con copertura a falde inclinate. Tale porzione al piano primo presenta alcune partizioni interne che, in ogni caso, non permettono la lettura delle destinazioni d'uso originarie. Come già anticipato, tutti gli spazi interni ed esterni si trovano allo stato grezzo, privo di finiture, ma anche di partizioni interne, infissi, impianti e incompleto sotto ogni punto di vista. L'assenza di finiture e di elementi di copertura potrebbero aver inevitabilmente compromesso anche gli elementi strutturali, che mostrano segnali di ammaloramento dovuti soprattutto al loro assoggettamento agli agenti atmosferici: si possono apprezzare, infatti, l'ammaloramento dei calcestruzzi e l'ossidazione delle armature, materiali che dovranno essere eventualmente sottoposti a indagini per verificarne la qualità e la resistenza, oltre che l'eventuale stato di carbonatazione. Al piano interrato, come già accennato in precedenza, la situazione è ancora più grave, a causa del totale allagamento dei locali e la presenza dell'acqua stagnante che, oltre a provocare un pregiudizio agli elementi strutturali, rappresenta un'ulteriore emergenza anche dal punto di vista igienico-sanitario.

- Superficie commerciale ragguagliata per un totale di mq 560,00;
Stato di occupazione dell'immobile: libero



PREZZO BASE D'ASTA	€ 255.000,00
(PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE)	€ 255.000,00
OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE	€ 191.250,00
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA	€ 3.000,00

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia depositata consultabile sui siti internet www.astalegale.net - www.tribunale.chieti.giustizia.it e <https://pvp.giustizia.it>

CONDIZIONI E MODALITÀ DELLA VENDITA

- l'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, annessi e connessi, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né a pretese di eventuali conduttori;
- sono a **carico dell'aggiudicatario** tutte le spese e le imposte dovute per il trasferimento degli immobili (oltre IVA se dovuta) 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;
- 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, 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

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/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf

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 o bonifico bancario, 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".

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 euro 16,00;
- c) per le persone fisiche: copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno allegati la fotocopia del documento di identità e il codice fiscale del coniuge;
- d) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- e) 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;
- f) è ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura ex art. 571 e 579 ultimo comma c.p.c.;
- g) l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel circondario del Tribunale di Chieti;
- h) se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;



- i) 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;
- j) 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;
- k) 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 IT03J0874777780000000051030**), acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Pratola Peligna, filiale di Ortona, specificando nella causale del bonifico: **“Dott. Giordano Albanese Asta del 9 aprile 2025: versamento cauzione”**.
- c) La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
- d) In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico, ed 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.

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 cartacee e l'esame delle offerte avverranno nel giorno 9 APRILE 2025 alle ore 11:30.

Il Curatore 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.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo);

La durata della gara è fissata in giorni 3 (tre) con inizio il giorno 09.04.2025 alle ore 12.00 e termine il giorno 12.04.2025 alle ore 12.00.

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.



- 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. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.astalegale.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al Curatore. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. Terminata la vendita, il Curatore 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. Delle somme da versare sarà data notizia dal Curatore.
- 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 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".

Ortona (CH), li 17 gennaio 2025

Il Curatore
Dott. Giordano Albanese