

TRIBUNALE DI CHIETI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 98/2022 R.G.Es.I.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA (VII ESPERIMENTO)

L'Avv. Abramo Tascione del Foro di Vasto con studio in Vasto (CH), alla Piazza L.V. Pudente n. 9, tel. 0873.365942, cell. 3927268701, email: abr.tascione@gmail.com, pec: abramo.tascione@pec.ordineavvocativasto.it, delegato al compimento delle operazioni di vendita del compendio immobiliare pignorato, nonché alle attività tutte di cui all'art. 591 bis c.p.c., ed all'attività di custodia, nell'ambito della procedura di espropriazione immobiliare sopra emarginata, con atto del 17/03/2023 dal G.E. del Tribunale di Chieti,

AVVISA

che il giorno **giovedì 8 maggio 2025 alle ore 17:00** presso il proprio studio, sito in Vasto alla Piazza L. V. Pudente n. 9, 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 del seguente bene immobile, meglio descritto 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.astalegale.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.astalegale.it. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano 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.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

LOTTO 1 (uno)

Intera proprietà dell'unità immobiliare, ubicata in edificio condominiale a **Chieti** con accesso autonomo da **Via Ubaldo Nicolucci 30**, costituita da un alloggio composto da ingresso, corridoio, tinello, cucina, camera, cameretta e bagno, posto a confine con terrapieno verso Via Papa Giovanni XXIII, distacco da altri fabbricati su due fronti laterali, nonché con affaccio sulla corte recintata di pertinenza. L'alloggio ubicato all'ultimo piano sotto-strada, corrispondente al piano terra sul fronte su Via Ubaldo Nicolucci, risulta accessibile da corte recintata con ingresso da stradina condominiale. L'unità immobiliare non è altresì accessibile dal vano scala interno dei piani superiori del fabbricato, che invece ha l'ingresso su Via Papa Giovanni XXIII.

Censito al C.F. DEL Comune di Chieti al **Foglio 36, Particella 4356 ex 35, sub 15**; Piano S4, Categoria A/4, Classe 3, Vani 6, Rendita catastale euro 418.33 Superficie catastale totale di mq. 99 e totale escluse aree scoperte mq. 99.

PREZZO BASE Euro 38.727,52 (trentottomilasettecentoventisette virgola cinquantadue).

Offerta minima per la partecipazione alla vendita ai sensi dell'art.571, II comma, c.p.c. (inferiore di ¼ del prezzo base): Euro 29.045,66 (ventinovemilaquarantacinque virgola sessantasei).

Rilancio minimo in caso di gara Euro 1.500,00 (millecinquecento virgola zero zero).

Valore dell'immobile stabilito in perizia Euro 80.302,00 (ottantamilatrecentodue virgola zero zero).

NOTIZIE TECNICHE E URBANISTICHE

Come risulta dalla perizia tecnica del C.T.U. Dott. Arch. Geom. Mario Assunto MANCINI con studio in Scerni (CH), **alla quale ci si riporta integralmente per tutto quanto in essa contenuto e precisato e qui di seguito non indicato, e consultabile sul sito www.astalegale.net:**

- **Occupazione:** l'immobile è occupato dai debitori esecutati che vi risiedono con il proprio nucleo familiare.;
- **Urbanistica:** all'esame della Tav. n.5 relativa all'azzonamento ed alla viabilità allegata al Piano Regolatore Generale del Comune di Chieti risalente all'anno 1969, il fabbricato di cui alla Particella 4356 ex 35 del Foglio 36 ubicato in Via Ubaldo Nicolucci 30, risulta già riportato sulla mappa certamente antecedente al 1969 e quindi sembrerebbe confermata la legittimità del fabbricato in quanto realizzato in epoca antecedente all'anno 1967, come affermato nelle dichiarazioni contenute nell'Atto di Compravendita del 22.12.2005 stipulato dal Notaio De Matteis Giovanni, Repertorio n. 51872 in zona non perimetrata all'interno delle aree edificabili di PRG. Tale evenienza giustifica la mancata necessità della licenza edilizia per il fabbricato in questione, in quanto solo nell'1967 è entrata in vigore la così

detta “Legge Ponte” n. 765/1967, che ha introdotto l’obbligo della Licenza Edilizia anche per le costruzioni realizzate all’esterno dei centri abitati. Per quanto riguarda il certificato di agibilità, essendo stato il fabbricato realizzato in epoca di vigenza del T.U. delle Leggi Sanitarie n. 1265/1934, la procedura amministrativa per il suo rilascio aveva mera funzione di autorizzazione sanitaria e quindi non strettamente correlata alla conclusione ed alla validità della pratica edilizia per cui, come generalmente in uso in quel periodo, molti fabbricati ne risultano ancora sprovvisti. Solo con l’emanazione del DPR 425/1994 è stata formalmente sancita l’obbligatorietà dei procedimenti di autorizzazione all’abitabilità, assoggettati tra l’altro al collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio ed a struttura metallica, all’accatastamento dell’immobile, alla dichiarazione di avvenuta prosciugatura dei muri ed alla salubrità degli ambienti, nonché alla dichiarazione del Direttore Lavori della conformità dell’opera al progetto, che ne determina la valenza di documento essenziale e necessario per la regolarità edilizia ed urbanistica dei fabbricati. Per quanto riguarda la conformità urbanistica dell’unità immobiliare urbana di cui al Foglio 36 Particella 4356 ex 35 sub 15 adibita ad Abitazione, da quanto evidenziato nella risposta al quesito sulla regolarità edilizia urbanistica ed agibilità, pur in assenza di documentazione certa non sembra sussistere alcuna necessità di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 47/85

- **Conformità:** dall’esame della planimetria catastale attinta presso l’Ufficio del Territorio di Chieti è risultato che la stessa è rispondente alla consistenza dell’immobile, anche se è stata presentata solo di recente in occasione della Denuncia di Variazione Pratica n. CH0070045 del 30.05.2005 con causale: “VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 23808.1/2005)”. Dal rilievo eseguito in fase di sopralluogo è però emerso che l’unità immobiliare risulta dotata di un unico accesso da una sorta di corte ad uso esclusivo, recintata e dotata di cancello in ferro con serratura e campanello, che insiste sull’intera particella 607 intestata agli stessi esecutati titolari di Enfiteusi ed al concedente Istituto Diocesano Sostentamento Clero di Chieti quale concedente, nonché su una ulteriore porzione della corte comune dello stesso edificio condominiale di cui alla particella 4356 ex 35 e su una porzione della particella 1074 di altra proprietà. Tale corte, pur risultando di fatto ad uso esclusivo dell’unità immobiliare, probabilmente a causa delle diverse intestazioni, non è stata rappresentata nella planimetria catastale né asservita in qualche modo all’unità immobiliare, pertanto non è stata specificatamente oggetto di garanzia nella stipula del mutuo ipotecario, né tantomeno del presente procedimento esecutivo.

- **Condominio:** Il bene pignorato non risulta gravato da vincoli o oneri non opponibili all’acquirente, fatta eccezione per gli oneri condominiali insoluti che, per quanto comunicato dall’Amministratore del

Condominio sulla base dell'Estratto conto movimenti del 07.02.2023 gestione GLOBALE - Periodo: dal 01.01.2023 al 31.12.2023, ammontano alla somma di € 5.409,47.

- **Precisazioni:** La corte antistante l'alloggio, recintata, dotata di cancello in ferro con serratura e campanello, di fatto risulta ad uso esclusivo dell'unità immobiliare ma, avendo diversa intestazione catastale, non è stata oggetto di garanzia nella stipula del mutuo ipotecario né del presente procedimento esecutivo. Tuttavia, tale corte potrà essere presumibilmente regolarizzata dal futuro acquirente con la legittimazione della servitù di passaggio esercitata come unico accesso all'alloggio o, ancora meglio, con la legittimazione del possesso ultraventennale ad uso esclusivo dell'area recintata

- **Ulteriori notizie:** L'unità immobiliare posta al 4° piano sotto-strada, ha l'accesso da corte ad uso esclusivo posta sul fronte posteriore del fabbricato prospiciente Via Ubaldo Nicolucci, attraverso un percorso pedonale condominiale e non risulta accessibile dalla scala interna che invece ha l'accesso al piano strada di Via Papa Giovanni XXIII. La corte è composta da diverse particelle catastali, ovvero la particella 607 intestata ad entrambi gli esecutati titolari di Enfiteusi, nonché all'Istituto Diocesano Sostentamento Clero di Chieti quale Concedente, più una porzione della corte condominiale di cui alla particella 4356 ex 35 ed ulteriore porzione della particella 1074 di altra proprietà.

Formalità pregiudizievoli: 1) pignoramento trascritto a Chieti il 01/09/2022 ai nn.16369/12985; 2) Ipoteca volontaria iscritta a Chieti il 23/12/2005 ai nn.26995/4629. Salvo sopravvenute.

Per una più accurata descrizione degli immobili e del loro stato interno ed esterno 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>, il cui contenuto è da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente avviso.

CONDIZIONI E MODALITÀ 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 7 maggio 2025 (giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita).**

- 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 l'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 d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o 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 o 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 i 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) 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 consentito dalla 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;

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

L'offerta di acquisto deve essere presentata, entro la predetta tempistica, presso lo studio del professionista delegato sito in Vasto alla Piazza L. V. Pudente n. 9

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), dal quale 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:

- (4) di aver preso visione della perizia
- (5) di voler usufruire dei benefici della prima casa in fase di registrazione
- (6) 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 data, l'istituto mittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile allegato per il versamento della cauzione [inoltre, in alternativa all'assegno, inserire anche la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato ed il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico];
 - 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.

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

2) 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/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003

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”.

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 MODALITA'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 auro 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), dal quale 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;
- 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:
 - *di aver preso visione della perizia
 - *di voler usufruire dei benefici della prima casa in fase di registrazione
 - *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

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 coincidano**), 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.

d) 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 dell'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

d) 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 e della somma di € 16,00 per la marca da bollo - se non versata telematicamente.

e) Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario, sul conto corrente intestato alla procedura, e precisamente: "TRIBUNALE DI CHIETI PROC. R.G.E. N. 98/2022" acceso presso BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PRATOLA PELIGNA Filiale di Francavilla al Mare,

IBAN IT06 V087 4777 6900 0000 0049 259, specificando nella causale del bonifico: “**Avv. Abramo Tascione – 8 maggio 2025 - versamento cauzione**”.

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

g) In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico, dedotto il bollo dovuto per legge (€ 16,00), ed al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico.

3) OFFERTE

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, 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.

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 [inoltre in caso di offerta cartacea se previsto oppure in alternativa al bonifico, inserire anche un assegno circolare non trasferibile intestato a " TRIBUNALE DI CHIETI PROC. R.G.E. N. 98/2022”];
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore), salva la facoltà di 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 minorenne, 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..

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astalegale.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.

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc. 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.astalegale.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.astetelegale.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.

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico 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 (termine non soggetto a sospensione feriale); **nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M.227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).**

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla

trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** **

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.

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. 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".

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;
- inserire eventualmente i giornali specializzati ovvero i quotidiani a tiratura nazionale o locale.

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

Vasto, 27.02.2025

Il Professionista Delegato
avv. Abramo Tascione