

Tribunale di Chieti

Volontaria Giurisdizione

Liquidazione Controllata del Patrimonio nr 8/2024

(Ex art. 272 CCII)

Richiesta da

Giudice Dr Marcello Cozzolino

Liquidatrice: Dr Rita D'Alessandro

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

Ill.mo Giudice Delegato,

la sottoscritta Dr Rita D'Alessandro, nominata liquidatrice nella procedura in epigrafe dichiarata con sentenza nr. 17/24 del 08/04/2024, completato l'inventario dei beni, propone il PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE, redatto ai sensi dell'art. 272 CCII.

Segue tabella riassuntiva di tutti i beni immobili da liquidare dei quali si specificheranno le modalità e le condizioni di vendita.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI DA LIQUIDARE

BENI IMMOBILI DA LIQUIDARE

Il patrimonio immobiliare veniva stimato nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare nr. 44/2023 dall'ARCH. Carlo Lufrano, perizia del 16/07/2021.

ELENCO ANALITICO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Natura dell'immobile	Categoria Catastale	Diritto sull'immobile	% del diritto sull'immobile	Valore di Stima	Comune (ITA)	Indirizzo	Foglio	Particella	Sub
A .Appartamento	A/3	Proprietà	100%		Chieti	Via Arniense	35	260	20
B. Magazzino	C/2	Proprietà	100%	178.950,00 A+B	Chieti	Via Arniense	35	260	21
C. Magazzino	C/2	Proprietà	100%		Rocca Monte piano	Via Colleperluzio	15	4207	3
D. Terreno seminativo	T	Proprietà	100%	34.910,00 C+D	Rocca Monte piano		15	1542	
VALORE TOTALE				Euro 213.860,00					

2 . MODALITA' DELLA LIQUIDAZIONE DEI BENI IMMOBILI

La vendita dei beni immobili suindicati, sarà effettuata a norma dell'art 272 CCII.

I tentativi di vendita verranno effettuati mediante asta telematica asincrona.

Di seguito sono illustrate le condizioni e le modalità di vendita con particolare riguardo alla presentazione delle offerte.

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. Trattandosi di vendita forzata l'atto di trasferimento avverrà anche in presenza di irregolarità edilizie ed urbanistiche, la Liquidatrice non presenterà l'atto di prestazione energetica, il certificato di destinazione urbanistica (che sarà a carico dell'acquirente) né presterà la dichiarazione di conformità degli impianti e non consegnerà alcuna documentazione tecnica per gli impianti stessi;
- ❖ l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità degli immobili venduti, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, le 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 nella perizia di stima ed emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, anche in deroga all'art. 1494 c.c, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo base d'asta, ed in relazione ad essi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della procedura;
- ❖ le spese ed oneri occorrenti per regolarizzare ed adeguare gli immobili e renderli idonei all'uso e destinazione sulla base delle disposizioni di legge vigenti, sono posti a completo carico ed a cura dell'acquirente;

- ❖ sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e le imposte dovute per il trasferimento degli immobili 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 emissione dall'atto notarile di vendita.
 - ❖ in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro 90 giorni dall'aggiudicazione. In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato a titolo di cauzione.
 - ❖ per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge;
 - ❖ chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita;
 - ❖ gli interessati a presentare la domanda di partecipazione hanno diritto di esaminare i beni in vendita. La richiesta di visita è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche;
 - ❖ le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro le ore 12.00 del giorno precedente la data fissata della 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 PER BENI IMMOBILI IN MODALITA' TELEMATICA

1) COME PARTECIPARE

1) 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.

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) 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;
- c) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- d) è ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura ex art. 571 e 579 ultimo comma c.p.c.;
- e) se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;
- f) per le persone giuridiche: il certificato CCAA aggiornato (a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- g) l'offerente, laddove in possesso dei requisiti di legge per usufruire delle agevolazioni sulle imposte previste per la prima casa, dovrà inserire nella busta anche la dichiarazione sostitutiva attestante la sussistenza dei requisiti in bollo da € 16.00;
- h) espressa indicazione di aver preso visione della relazione di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni;
- i) la dichiarazione di conoscenza del regolamento di liquidazione e di adesione alle condizioni di gara e di vendita predisposte dalla Liquidatrice

Non potranno essere considerate ricevibili, e conseguentemente non potranno essere prese in considerazione, tutte le domande di partecipazione che risulteranno:

- prive dell'indicazione dei dati ed allegazione sopra richiesti;
- prive della dichiarazione di conoscenza del regolamento di liquidazione e di adesione alle condizioni di gara e di vendita predisposte dalla Liquidatrice;
- con offerte inferiori all'offerta minima prevista;
- con deposito cauzionale inferiore al 10% del prezzo offerto;

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 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. 57

2) VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

a) Ciascun concorrente, dovrà comprovare l'avvenuto versamento della cauzione e della somma di € 16,00 per la marca da bollo se non versata telematicamente.

b) A norma dell' art. 571 cpc, secondo comma, a pena di inefficacia, l'offerta di acquisto deve essere corredata dalla cauzione, che deve essere versata in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario, sul conto corrente intestato alla procedura, specificando nella causale del bonifico: "Nome e cognome della liquidatrice - Data dell'Asta - 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, 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.

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura delle buste, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale <https://www.spazioaste.it> e risultare connessi secondo quanto previsto nello stesso.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno nel giorno indicato nell'avviso di vendita.

La scrivente, esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza dell'offerta.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà aggiudicato all'unico offerente.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base, in misura non superiore ad un quarto l'immobile, l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità

di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. (ex art 572 c.p.c.).

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica ASINCRONA tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

La durata della gara è fissata in giorni 3 (tre).

Eventuali modifiche del termine di durata saranno tempestivamente comunicate dalla liquidatrice al momento dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

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 la Liquidatrice provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari e delle € 16.00 per la marca da bollo se versate non telematicamente.

In ogni ipotesi (assenza o presenza di offerte) tutta la documentazione relativa all'esperimento di vendita verrà depositata in cancelleria e la Liquidatrice provvederà ad informare il Giudice Delegato; i creditori ed il debitore verranno informati a mezzo comunicazione inviata dall'indirizzo pec della procedura.

L'art. 217 ccii attribuisce al giudice delegato il potere di sospendere le operazioni di vendita qualora: - ricorrano gravi motivi o, - il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo. Decorsi 10 giorni dal deposito nel fascicolo informatico della documentazione relativa alla vendita senza che sia intervenuta sospensione l'aggiudicazione diverrà definitiva.

L'aggiudicatario, ricevuta formale comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, pena la decadenza dall'aggiudicazione ex art 587 c.p.c e la perdita della cauzione, dovrà versare il prezzo di aggiudicazione al netto della cauzione già corrisposta, improrogabilmente entro e non oltre novanta giorni (termine non soggetto a sospensione feriale) dalla aggiudicazione definitiva, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla "Procedura di Liquidazione del patrimonio nr. 8/2024 in occasione del rogito notarile o mediante bonifico bancario (utilizzando lo stesso iban con il quale si è versata la cauzione) nel caso si volesse effettuare il pagamento del saldo prezzo prima della data prevista per il rogito.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare il saldo prezzo di vendita e/o di stipula dell'atto notarile nei termini da parte dell'aggiudicatario definitivo, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il Liquidatore eseguirà un nuovo tentativo di vendita.

Riscosso interamente il prezzo, la Liquidatrice richiederà al Giudice Delegato l'emissione di apposito decreto con cui ordinare la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

La stipula di atto notarile per il perfezionamento della vendita, si terrà presso lo Studio di un Notaio designato dalla Liquidatrice, in data ed ora che saranno stabiliti da quest'ultimo. In ipotesi di difformità edilizie degli immobili, l'aggiudicatario dovrà presentare, a propria cura e spese, domanda di condono edilizio ai sensi dell'art 17 L. 47/85 , come modificato dalla L. 298/85, entro 120 giorni dall'atto notarile di vendita.

Richiamando il terzo comma dell'art. 585 c.p.c., si prevede la possibilità che il versamento del prezzo venga eseguito dalla banca, **che eroga direttamente in favore della procedura il mutuo contratto dall'acquirente**, con garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto di vendita.

Se in sede di vendita l'aggiudicatario dichiarerà che intende avvalersi di questo meccanismo, l'aggiudicatario riceverà copia del verbale di aggiudicazione, poiché sulla scorta di esso la banca effettuerà il versamento del saldo, mentre la liquidatrice acquisirà copia autentica del contratto di finanziamento.

Anche in questa ipotesi la cancellazione delle formalità potranno essere eseguite successivamente al rogito specificando nello stesso che la liquidatrice si obbliga a fare istanza al giudice per richiedere la cancellazione dei gravami.

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 (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/ cauzione) con assegno circolare non trasferibile o bonifico bancario unicamente nell'ipotesi in cui si decidesse di pagare prima della data prevista per il rogito;
- c) Il mancato versamento del saldo prezzo 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) 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".

Le operazioni di vendita saranno precedute dalle seguenti forme di pubblicità:

- Comunicazione della fissata vendita, con trasmissione dell'avviso di vendita, a tutti i creditori e al debitore a mezzo mail pec;
 - Pubblicazione avviso di vendita, perizia, foto dell'immobile sul PVP e altri canali del web.
- La scrivente per dare attuazione al programma di liquidazione provvederà a predisporre e trasmettere gli avvisi di vendita ai creditori e al debitore a mezzo mail pec, ogni qualvolta venga fissata un'asta telematica.

Gli avvisi di vendita verranno sempre adeguatamente pubblicizzati sul portale delle vendite pubbliche e sui siti web.

Con provvedimento del 30/05/2024 il Giudice delegato ha autorizzato la prenotazione a debito delle spese di pubblicità.

3. TEMPI DI LIQUIDAZIONE DELL'ATTIVO

I tempi di liquidazione sono condizionati dall'esito delle aste fissate per la vendita dei beni. La liquidatrice potrà in essere almeno tre esperimenti di vendita all'anno, applicando il meccanismo di ribasso del prezzo.

Per la gestione della procedura la Liquidatrice aprirà un conto corrente bancario, intestato alla procedura, nel quale accreditare i proventi dell'attività liquidativa ed addebitare, senza necessità di preventiva autorizzazione del giudice, le spese di gestione della procedura.

Si chiede l'approvazione, ai sensi dell'art. 272, comma 2, CCII, del sujesteso programma di liquidazione.

Con osservanza.

Chieti, li 26/06/2024

La Liquidatrice

Dr Rita D'Alessandro