TRIBUNALE CIVILE DI CHIETI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 77/24 RGEs.

II Vendita

Il professionista, **Avv. Germano Nuzzo**, con studio in Chieti in Via Sant'Antonio Abate n. 4, delegato al compimento delle operazioni di vendita con ordinanza di delega del 06.12.2024 dal G.E. del Tribunale di Chieti nella procedura esecutiva Immobiliare n. 77/24 R.G.Es.,

AVVISA

che il giorno **02 febbraio 2027, alle ore 18.30**, si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona ai sensi dell'art. 570 s.s. cpc e dell'art. 24 D.M. 32/15, dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

Ubicazione: Comune di Orsogna (Ch) in Contrada Piana San Berardino Snc.

Consistenza e descrizione:

A) piena proprietà di appartamento della superficie commerciale di 139,60 mq, posto al piano terra di un fabbricato plurifamiliare privo di ascensore, individuato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Orsogna al foglio 11 particella 4244 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani. L'unità abitativa si compone di ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, due camere, due bagni e due distinte aree esterne di proprietà esclusiva. L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione, così come le rifiniture e gli infissi; è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica e delle dichiarazioni degli impianti tecnologici.

B) piena proprietà di box singolo della superficie commerciale di 23,00 mq., individuato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Orsogna al foglio 11 particella 4244 sub 11, cat. C/6, classe 1, posto al piano seminterrato. Il box è dotato di porta basculante in alluminio, impianto elettrico a vista in canaline e serbatoio cilindrico verticale per stoccaggio acqua.

Stato di occupazione dell'immobile: attualmente occupato dal debitore esecutato.

Prezzo base d'asta: € 93.000,00 (novantatremila/00) oltre oneri di trasferimento

Prezzo di stima relazione peritale: € 124.000,00

Offerta minima ammissibile: € 69.750,00 (sessantanovemilasettecentocinquanta/00)

Rilancio minimo in aumento in caso di gara: € 2.000,00 (duemila/00)

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo 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

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

1. I beni 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;
2. qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;
3. sono **a carico dell'aggiudicatario** tutte le spese e le imposte dovute per il trasferimento degli immobili (anche iva se dovuta) mentre quelle necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle ipoteche e di ogni altro vincolo pregiudizievole sono a carico della procedura;
4. 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. 63/13), ove l'immobile sia sprovvisto della certificazione;
5. 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. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o domanda di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
6. 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, subentrare nel contratto di mutuo fondiario

stipulato dal debitore esecutato, accollandosi, in conto prezzo di aggiudicazione, il residuo capitale del mutuo fondiario relativo all'immobile aggiudicato;

7. ove l'aggiudicatario intenda ricorrere a mutuo bancario per il versamento del saldo prezzo dovrà presentare, entro il termine massimo di dieci 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;
8. è a carico dell'aggiudicatario parte del compenso spettante al professionista delegato nella misura che sarà liquidata dal Giudice per le operazioni svolte;
9. per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge;
10. chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita;
11. le offerte di acquisto dovranno pervenire **entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita, esclusivamente in via telematica, all'interno del portale: https://pvp.giustizia.it/pvp/ seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso ed 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).

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

    1) Come partecipare.

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

      Sul sito del Ministero della Giustizia è reperibile il manuale utente al 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) pagamento TELEMATICO della marca da bollo pari ad euro 16,00;

c) se l'offerta viene presentata per le persone fisiche: copia fotostatica di documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno allegati anche la fotocopia del documento di identità e il codice fiscale del coniuge;

d) se l'offerta viene presentata per le persone giuridiche: copia del documento d'identità del legale rappresentante, copia del certificato CCIAA, o copia della visura camerale, aggiornati (a non più di 10 giorni), dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri del legale rappresentante;

e) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

f) se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;

g) è ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale (Avvocato) munito di procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale;

h) dichiarazione firmata dall'offerente:

(1) di aver preso visione della perizia

(2) di voler usufruire dei benefici della prima casa in fase di registrazione

(3) indicare se si è coniugati e il regime patrimoniale.

i) il presentatore dovrà allegare sempre: copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale.

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, come sopra

specificato. L'offerente è quindi colui che formula l'offerta, mentre il presentatore è colui che compila, sottoscrive ed invia l'offerta.

Pertanto:

a) l'offerente che intenda partecipare personalmente (quindi **nel caso in cui offerente e presentatore coincidono**), dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite pec ordinaria, dovrà, quindi, munirsi di indirizzo pec e di firma digitale;

b) se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (quindi **offerente e presentatore non coincidono**), il presentatore ai sensi dell'art 571 c.p.c. potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine" ex art 12 comma 4° del D.M. N.32/15;

c) Nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente:

- se uno degli offerenti provvede a firmare ed inviare telematicamente l'offerta, gli altri offerenti dovranno rilasciare procura speciale (redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine ex art 12 comma 4° del D.M. N.32/15) all'offerente presentatore ai sensi dell'art. 12 comma 5° del D.M. N. 32/15;

- se nessuno degli offerenti è in grado di firmare e trasmettere l'offerta, allora tutti gli offerenti dovranno rilasciare procura speciale (redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine ex art 12 comma 4° del D.M. N . 32/15) ad un procuratore legale (avvocato) sempre ai sensi dell'art. 571 c.p.c..

2) Versamento della cauzione:

a) Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, dovrà comprovare l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto

b) il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (IBAN **IT59P0874715500000000051918**), aperto presso l'Istituto di credito Banca di Credito Cooperativo di Pratola Peligna, specificando nella causale: "**Nome e cognome Professionista Delegato - Data 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, al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico.

3) Offerte:

L'offerta non è efficace se:

- perviene oltre il termine stabilito per il deposito dell'offerta;

- se l'offerta è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza;

- se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto;

- se 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;

- **se il delegato è impossibilitato al riconoscimento dell'identità dell'offerente per mancata allegazione dei documenti**.

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 **02 febbraio 2027, alle ore 18.30.**

Il Professionista delegato esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza dell'offerta:

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

b) Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. (ex art 572 c.p.c.);

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;

d) Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno;

e) La gara avrà inizio il giorno fissato per l'apertura delle buste e terminerà, dopo 3 giorni, all'ora che verrà tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti;

f) Le comunicazioni avverranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e SMS;

g) 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;

i) 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;

h) Entro 3 giorni lavorativi dall'aggiudicazione del bene il Delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario.

a) In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione;

b) L'aggiudicatario dovrà, entro **90 giorni dall'aggiudicazione** a pena di decadenza (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta), versare **in unica soluzione** il saldo prezzo sul conto corrente indicato dal professionista delegato (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/ cauzione) **più il 15% del prezzo di aggiudicazione a titolo di fondo spese di registrazione;**

c) 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**);

d) 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;

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) 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;

g) Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile;

h) il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

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.

Chieti, li 24 novembre 2026

Il Professionista Delegato

- Avv. Germano Nuzzo -