

# TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

## AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Curatore della procedura fallimentare N. 16/2011 R.F. del Tribunale di Chieti, Dott. Stefano D'Antonio con studio in Francavilla al Mare (CH), via San Bernardino n. 1 F

### AVVISA

**CHE IL GIORNO 12 LUGLIO 2023 ALLE ORE 16:00 PROCEDERÀ ALLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA** ai sensi dell'art. 570 s.s. c. p. c. e art. 24 D.M. 32/2015, dei seguenti beni immobili:

### LOTTO UNICO

Piena proprietà in ragione di 1/6 di fabbricato unifamiliare con rimessa, stalle e terreni agricoli siti in Canosa Sannita, Via Moggio n. 8.

Gli immobili si presentano in discrete condizioni di manutenzione relativamente all'abitazione ubicata al piano terra (completato nelle finiture interne), mentre gli altri piani del Fabbricato Unifamiliare (Piano seminterrato e Piano 2° Sottotetto) risultano internamente allo stato rustico senza pavimenti e intonaci. Le pareti esterne del Fabbricato risultano da intonacare e tinteggiare così come la gradinata di accesso all'abitazione posta al Piano Terra.

In Catasto Fabbricati nel Comune di Canosa Sannita:

- Foglio 6, particella 4086, subalterno 3, piano T, categoria A/3, classe U, consistenza 5,5 vani, rendita € 326,66;
- Foglio 6, particella 4086, subalterno 4, piano 1, categoria A/3, classe U, consistenza 5,5 vani, rendita € 326,66;
- Foglio 6, particella 4086, subalterno 2, categoria C/6, classe U, consistenza 106 mq, rendita € 262,77;
- Foglio 6, particella 4086, subalterno 5, categoria C/6, classe U, consistenza 39 mq, rendita € 96,68.

In Catasto Terreni nel Comune di Canosa Sannita:

- Foglio 6, particella 174 Vigneto cl. 2 mq 680,00 R.D. € 6,50 R.A. € 4,04;
- Foglio 6, particella 382 Seminativo Arb. cl. 2 mq 60,00 R.D. € 0,29 R.A. € 0,28;
- Foglio 6, particella 4058 Bosco Ceduo cl. 2 mq 1.100,00 R.D. € 0,85 R.A. € 0,51;
- Foglio 6, particella 4060 Bosco Ceduo cl. 2 mq 40,00 R.D. € 0,03 R.A. € 0,02;
- Foglio 6, particella 4062 Sem. Irr. Arb. cl. 1 mq 1.355,00 R.D. € 6,50 R.A. € 4,04;
- Foglio 6, particella 4064 Vigneto cl. 2 mq 690,00 R.D. € 6,59 R.A. € 4,10;
- Foglio 6, particella 4067 Sem. Arb. cl. 2 mq 13.760,00 R.D. € 67,51 R.A. € 63,96;
- Foglio 6, particella 4068 Sem. Arb. cl. 2 mq 710,00 R.D. € 3,48 R.A. € 3,30;
- Foglio 6, particella 4069 Sem. Arb. cl. 2 mq 180,00 R.D. € 0,88 R.A. € 0,84.

I fabbricati sono stati autorizzati con Concessione Edilizia n. 38 del 30/09/1998, mentre tutti i terreni ubicati nella stessa zona del fabbricato ricadono in “zona omogenea “E” (Agricola)” secondo il Piano regolatore Esecutivo vigente.

Al valore di stima del fabbricato unifamiliare e terreni sono stati decurtati gli importi per la sostituzione della copertura del fabbricato adibito a stalle perché di eternit e per sanare le difformità urbanistiche e catastali.

Stato di occupazione degli immobili: liberi.

**PREZZO BASE D'ASTA** € 28.575,00 (euro ventottomilacinquecentosettantacinque/00)

PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE € 38.100,00

**OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE** € 21.432,00 (euro ventunomilaquattrocentotrentadue/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 500,00

Per una più accurata descrizione degli immobili si fa rinvio alla relazione di perizia redatta dal tecnico Arch. Luigi Travaglini e consultabile sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) - [www.tribunale.chieti.giustizia.it](http://www.tribunale.chieti.giustizia.it) e <https://pvp.giustizia.it>

## 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;
- sono a **carico dell'aggiudicatario** tutte le spese e le imposte dovute per il trasferimento degli immobili. Restano a carico dell'aggiudicatario anche tutte le spese e competenze necessarie per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie indicate nel decreto di trasferimento;
- 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 fallito può partecipare alla vendita;

- le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per l'asta, **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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) .

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario con data di valuta non successiva al quarto giorno precedente l'asta, sul conto corrente intestato alla procedura (si veda il paragrafo SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE). Il bonifico dovrà essere effettuato, a cura dell'offerente, in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. In particolare, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora, nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e per la deliberazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura.

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

### **1) COME PARTECIPARE**

Dovranno essere scrupolosamente seguite le indicazioni contenute nel Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) circa il deposito delle domande di partecipazione / 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/ManualeUtenteOfferta08\\_11\\_2022.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta08_11_2022.pdf)

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 la relativa 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 giuridiche: la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il n. di iscrizione nel Registro delle Imprese, copia fotostatica di un documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale del legale rappresentante, il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- c) per le persone fisiche: copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale, lo stato civile e il regime patrimoniale della famiglia se coniugato; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno allegati anche la fotocopia del documento di identità e del 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) è ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura ex art. 571 e 579 ultimo comma c.p.c.;
- f) l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel circondario del Tribunale di Chieti;
- g) se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità.

## **2) VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

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.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario, sul conto corrente intestato alla procedura (IBAN IT47 A053 8577 692C C270 0010 156), aperto presso la Banca Popolare di Puglia e Basilicata filiale di Francavilla al Mare, viale Nettuno n. 100, specificando nella causale del bonifico: **“Fall. 16/2011 – data asta – versamento cauzione”**.

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

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico.

## **3) OFFERTE**

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto, 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**

La gara telematica sarà tenuta attraverso il portale <https://www.spazioaste.it> secondo quanto previsto nello stesso ed al quale l'offerente in via telematica dovrà collegarsi per la partecipazione.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il giorno 12/07/2023 alle ore 16:00.

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.

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.).

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 2 (due) con inizio il giorno 12/07/2023 alle ore 16:00 e termine il giorno 14/07/2023 alle ore 16:00.

Eventuali modifiche del termine di durata saranno tempestivamente comunicate dal Curatore 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 tramite messaggio 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.

Il Curatore provvederà al più presto 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 Curatore (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) 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](http://www.astalegale.net) [www.tribunale.chieti.giustizia.it](http://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".

Francavilla al Mare, 23 Maggio 2023

**Il Curatore**  
**Dott. Stefano D'Antonio**

