



TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO AL PREZZO ULTERIORMENTE RIBASSATO

Il sottoscritto Avv. Enrico Quinzio con studio in Chieti, Piazza Valignani n. 10, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita in virtù di ordinanza emessa dal Giudice dell'esecuzione immobiliare del Tribunale di Chieti, nella procedura esecutiva immobiliare N. **73/17** R.G.E.

AVVISA

che il giorno **18 LUGLIO 2023 , ORE 14,30**, si 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 immobili, distinto in un unico lotto e precisamente:

LOTTO N. 1

Bene N° 1 – Unità immobiliare residenziale

Ubicazione Guardiagrele (CH) – Località Caporosso, Via Caporosso civico n. 29 Piano Terra-Primo-Secondo

Diritto Reale Proprietà **Quota** 1/1

Tipologia immobile Abitazione Cat. A/3, cl. 1, Vani 8,5, sup. catastale mq. 195 R.C.E. 274,37, riportato al N.C.E.U. del Comune di Guardiagrele – CH – al **foglio 3, particella 810 sub. 2.**

Superficie Mq. 243

Stato conservativo L'immobile è in buone condizioni di conservazione

Descrizione Unità immobiliare residenziale su tre livelli ,Piano Terra-Primo-Secondo, in Guardiagrele (CH) – Località Caporosso, Via Caporosso civico n. 29 accesso sulla via principale carrabile. L'unità immobiliare, avente superficie di circa mq. 63 lordi al piano terra, con altezza interna di mt. 2,20, mq. 90 lordi al piano primo, con altezza interna variabile tra i mt. 2,63 e mt. 2,70 e mq. 90 lordi al piano secondo, con altezza interna di mt. 2,68 per un totale di mq. 243 è composta da due locali destinati a sgombero e cantina oltre ad un piccolo bagno al piano terra con accesso diretto da viabilità pubblica, ingresso, una piccola cucina, un tinello ed una ampia sala al piano primo accessibile tramite scala esterna da viabilità pubblica, quattro camere da letto ed un bagno al piano secondo con accesso da scala interna. Il piano secondo è dotato di un balcone che si sviluppa per l'intera lunghezza della facciata principale con affaccio su strada pubblica. I pavimenti sono in marmo al piano primo, marmettoni in cemento con scaglie di marmo al piano secondo, piastrelle in monocottura nei servizi igienici. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppi infissi e avvolgibili in p.v.c. al piano secondo, persiane in alluminio al piano terra e primo.

Bene N° 2 – N. 2 Locali ad uso garage-autorimessa

Ubicazione Guardiagrele (CH) – Località Caporosso, Via Caporosso civico n. 25 .

Diritto Reale Proprietà **Quota** 1/1

Tipologia immobile Due garage , riportati nel N.C.E.U. del Comune di Guardiagrele – CH – al **foglio 3, particella 924 sub. 2**, Località Caporosso, piano T, Cat. C/6, cl. 3, mq. 38 sup. catastale 45 R.C.E. 56,91 ed al **foglio 3, particella 924 sub. 3**, Località Caporosso, piano T, Cat. C/6, cl. 4 , mq. 16 sup. catastale mq.. 19 R.C.E. 28,10.

Stato conservativo L'immobile è in mediocri condizioni di conservazione

Descrizione N.2 Locali ad uso garage-autorimessa piano terra in Guardiagrele (CH), Località Caporosso, Via Caporosso civico n. 25, con accesso diretto da viabilità pubblica, i locali si compongono di un unico vano di mq. 38 (sub 2), con superficie lorda di circa mq. 45 ed altezza interna di circa mt. 3,35, e di mq. 16 (sub 3), con superficie lorda di circa mq. 19 ed altezza interna di circa mt. 3,10. La pavimentazione è in battuto di cemento, sono dotate di finestra con infisso in alluminio e saracinesca in metallo. L' impianto elettrico è realizzato in canalina in pvc esterna, non sono presenti ulteriori impianti.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO €uro 35.700,00

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE €uro 26.780,00

Prezzo di stima peritale €uro 112.860,00

Offerte minime in aumento €uro 1.000,00

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia depositata dal CTU Arch. Bruno Celupica nella procedura esecutiva e



consultabile sui siti internet www.astalegale.net - www.tribunale.chieti.giustizia.it e <https://pvp.giustizia.it>

CONDIZIONI E MODALITÀ 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 (I.v.a. 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, **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 vivamente di versare almeno sei 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 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: http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_teleomatica_PVP.pdf

La domanda va presentata in bollo di € 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia https://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp e allegando l'apposita ricevuta, o aggiungendo € 16,00 al versamento della cauzione

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) l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel circondario del Tribunale di Chieti;
- f) se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;
- g) per le persone giuridiche: il certificato CCIAA aggiornato (a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente, nonché la copia fotostatica di un documento di riconoscimento in corso di validità dell'offerente.

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 e della somma di € 16,00 per la marca da bollo – se non versata telematicamente.
- b) Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario, sul conto corrente intestato alla procedura sul seguente **IBAN : IT27 C053 8715 5000 0000 3195 744**, aperto presso la BPER BANCA S.P.A. specificando nella causale del bonifico: “Nome e cognome del Professionista Delegato - Data dell'Asta – versamento cauzione LOTTO n. 1”.
- 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 ed all'ora stabilita per la vendita come sopra indicato.

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

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 il Delegato 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.

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 sull'IBAN del conto corrente sopra indicato (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**, con la causale : "saldo prezzo di aggiudicazione e 15% prezzo aggiudicazione per fondo spese" .
- 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 prezzo di aggiudicazione e delle spese di vendita a titolo di fondo spese.
- 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".

Chieti, 23/05/2023

Il Professionista Delegato

Avv. Enrico Quinzio