

Tribunale DI VASTO
G. E. Dott. TOMMASO DAVID
Procedura esecutiva immobiliare n. 22/2022
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

La dott.ssa Luciana CUNICELLA con studio in San Salvo (CH) Via Duca degli Abruzzi n. 77, Professionista Delegato alla vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vasto, nella procedura esecutiva immobiliare n. 22/2022 R.G. Es.

AVVISA

che il giorno 16 OTTOBRE 2024, alle ore 17:30, con collegamento alla piattaforma www.spazioaste.it del gestore per le operazioni di vendita con modalità telematica astegiudiziarie.it e, contemporaneamente, dinanzi a sé nel proprio Studio in San Salvo (CH) Via Duca degli Abruzzi n. 77, procederà all'esperimento della

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA
(art. 22 del D.M. Giustizia n. 32/2015)

dei seguenti beni immobili relativi al giudizio di espropriazione sopra indicato.

Descrizione degli immobili

Lotto unico costituito da:

- appartamento ad uso di civile abitazione in Località Rosario, piano terzo, int.17, Scala C, composto da un piccolo ingresso, una piccola cucina, tinello, soggiorno, 3 camere e 1 bagno. Contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Gissi al foglio 27, particella 785 sub 52, cat. A/2 cl. 2, vani 8, rendita catastale € 640,41. Superficie lorda totale: 128 mq;
- cantina in Località Rosario, piano interrato, Scala C, contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Gissi al foglio 27, particella 785 sub 52;
- locale garage in Località Rosario, piano terra, contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Gissi al foglio 27, particella 785 sub 47, cat. C/6 cl. 4, mq 26;
- locale di deposito in Località Rosario, piano quarto, contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Gissi al foglio 27, particella 785 sub 59, cat. C/2 cl. 4, mq 24.

PREZZO BASE : Euro 38.025,00.

OFFERTA MINIMA (pari al prezzo base ridotto di ¼ ex art. 591 cpc) : Euro 28.520,00

Gli immobili sono nella disponibilità del debitore esecutato.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima dell'esperto, Arch. Alessandra D'Aurizio, da considerarsi parte integrante del presente avviso, in visione presso il delegato alla vendita e consultabile anche sul "Portale delle Vendite Pubbliche" gestito dal Ministero della Giustizia, oltre che sul sito internet www.astalegale.net, la cui conoscenza integrale è presupposto per la partecipazione alla vendita.

CONDIZIONI PER LA VENDITA SENZA INCANTO

Le offerte di acquisto relative all'immobile sopra descritto dovranno pervenire improrogabilmente entro le ore 18:00 del 10 OTTOBRE 2024, a pena di inefficacia dell'offerta, e potranno essere depositate alternativamente:

CON MODALITA' TELEMATICHE

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate all'interno del portale <http://immobiliare.spazioaste.it> attraverso la funzione "Partecipa" - "Crea nuova busta" seguendo le indicazioni contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

Ciascun offerente, per poter essere ammesso alla vendita senza incanto, dovrà presentare l'offerta producendo, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

- 1) Offerta d'asta;
 - 2) Copia della contabile di versamento della cauzione da effettuarsi mediante bonifico bancario, sul conto corrente della procedura intestato a "Tribunale di Vasto PEI 22/2022" avente il seguente codice IBAN: IT 60 I 05033 77910 000000108128; BIC PPMSIT31XXX; acceso presso la Banca Popolare delle Province Molisane- Agenzia di Vasto (CH). Il bonifico dovrà contenere la causale: "Versamento cauzione".
 - 3) Dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli artt.46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche;
 - 4) Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e copia del tesserino codice fiscale, per le persone fisiche;
 - 5) Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la P.IVA, il numero di iscrizione al registro delle imprese e le generalità del legale rappresentante. Inoltre, andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente, copia del documento di riconoscimento in corso di validità e copia del tesserino codice fiscale del legale rappresentante;
- In caso di persona fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità ed il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia, se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare alla udienza fissata per l'aggiudicazione al fine di rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);
- 6) 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;
 - 7) Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
 - 8) La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima;

9) Ove l'offerente voglia non sottoscrivere con firma digitale ma voglia inviarla a mezzo posta elettronica certificata per la vendita telematica a norma dell'art. 12 DM 32/2015, non saranno ritenute valide le offerte trasmesse a mezzo posta elettronica certificata le quali non contengano, in calce o in allegato al messaggio, l'attestazione (rilasciata dal gestore della casella di posta elettronica) che la pec è stata rilasciata previa identificazione del richiedente. Ai sensi dell'art. 17 comma 2, DM 32/2015, il gestore della vendita verificherà, comunicando il relativo esito al professionista delegato, che la pec dell'offerente sia stata rilasciata previa identificazione del richiedente;

10) In caso di offerta presentata a mezzo di procuratore speciale, la procura dovrà essere conferita per atto pubblico o scrittura privata autenticata. L'autentica della sottoscrizione non potrà essere eseguita dall'avvocato. Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate nel "*Manuale utente*" presente sul portale .

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle.

Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le offerte presentate sono irrevocabili. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata, da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero, la ricevuta completa di avvenuta consegna. Ai fini della tempestività del deposito rileva la data e l'ora in cui questa ricevuta viene generata.

Versamento della cauzione: ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto, o a quello diverso indicato nell'ordinanza di vendita.

Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

Esame delle offerte, eventuale gara tra gli offerenti ed aggiudicazione.

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi ed indicato nell'avviso di vendita, gli interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale gestore e dunque risultare "*online*".

Entro 30 minuti dall'orario previsto, ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita) lo comunicherà, tramite la messaggistica del portale, e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto.

In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile ai sensi e nei termini di cui all'art. 571 c.p.c. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, astegiudiziarie.it invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale.

Un estratto dell'invio di cui al periodo precedente è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Terminato l'esame delle offerte, qualora sia pervenuta un'unica offerta e ricorrano i presupposti indicati nell'ordinanza di vendita, il delegato procederà all'aggiudicazione .

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti prendendo come prezzo base d'asta l'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un minuto. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni, trattenendo l'importo dell'imposta di bollo ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario.

I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico sono a carico dell'offerente.

Alle operazioni di vendita possono assistere, oltre agli offerenti e le parti, gli altri soggetti autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura.

I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

Ove fosse impossibile svolgere la vendita, il delegato ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice) e riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.

CON MODALITA' CARTACEA

Gli offerenti dovranno depositare, presso lo studio del professionista delegato sito in San Salvo (CH) via Duca degli Abruzzi n. 77, entro le ore 18:00 del giorno 10 OTTOBRE 2024 l'offerta redatta in carta da bollo per l'acquisto del suddetto lotto specificando il prezzo offerto, con le modalità e secondo le previsioni dell'art. 571 c.p.c. ed in particolare: l'offerta, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, sottoscritta ed in bollo, con tutti gli allegati, deve essere presentata in busta chiusa, all'esterno della quale saranno annotati a cura del Professionista delegato per la vendita (o da suo delegato *ad hoc*) il nome, previa identificazione, di colui che materialmente provvede al deposito, il nome del delegato e la data fissata per l'esame delle offerte; nessun'altra indicazione (nome delle parti, numero di procedura, bene cui si riferisce l'offerta, orario previsto per l'esame delle offerte) deve essere apposta sulla busta .

Se l'offerente è una persona fisica, l'offerta dovrà contenere il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, il regime patrimoniale prescelto se coniugato, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Inoltre andranno allegati nella busta una copia del documento di riconoscimento in corso di validità ed una copia del tesserino codice fiscale dell'offerente;

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare alla udienza fissata per l'aggiudicazione al fine di rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);

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

Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta anche il permesso di soggiorno in corso di validità;

Se l'offerente è una persona giuridica andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la P.IVA, il numero di iscrizione al registro delle imprese e le generalità e codice fiscale del legale rappresentante con un recapito telefonico. Inoltre, andranno allegati nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente, copia del documento di riconoscimento in corso di validità e copia del tesserino codice fiscale del legale rappresentante;

La dichiarazione di offerta dovrà indicare:

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.

- il prezzo offerto;

-il termine ed il modo di versamento del saldo prezzo (es. eventuale ricorso a finanziamento garantito da ipoteca), nonché degli ulteriori oneri diritti e spese conseguenti alla vendita;

L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune di Vasto ove ha sede il Tribunale che procede alla presente vendita, ai sensi dell'art. 582 c.p .c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essere effettuate presso la Cancelleria.

Se l'offerta è presentata a mezzo procuratore speciale, la procura dovrà essere conferita per atto pubblico o scrittura privata autenticata. L'autentica della sottoscrizione non potrà essere eseguita dall'avvocato.

Versamento della cauzione: Pena la inefficacia dell'offerta, ciascun concorrente deve costituire una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto o mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione.

Detta cauzione va prestata a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Vasto- PEI 22/2022*" e deve essere inserito, pena l'inefficacia dell'offerta, nella busta contenente l'offerta stessa; busta che sarà sigillata idoneamente dal Professionista delegato o da un incaricato ad hoc al momento del deposito.

DISPOSIZIONI COMUNI ED AVVERTENZE

Saranno considerate altresì valide le offerte inferiori di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato mentre saranno dichiarate inefficaci offerte inferiori di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo di base d'asta.

Il termine del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri diritti e spese conseguenti alla vendita non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza questa che sarà valutata dal delegato o dal Giudice ai fini della individuazione della migliore offerta.

La dichiarazione di offerta, oltre a contenere i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'indicazione del prezzo e del termine del saldo, dovrà indicare le modalità secondo cui il pagamento verrà effettuato (es. eventuale ricorso a finanziamento garantito da ipoteca).

Contestualmente al pagamento del prezzo, dovrà essere costituito un fondo spese per gli oneri accessori e tributari derivanti dal trasferimento del bene (registrazione, trascrizione, voltura catastale, comunicazione alle PP.AA., cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni e quanto altro) pari al 20 % (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, fatta salva la possibilità di integrazione e fatto salvo il diritto alla restituzione della parte di fondo spese eventualmente residua dopo il compimento di tutte le formalità ed il pagamento di ogni relativo esborso o compenso.

Il saldo del prezzo e la costituzione del fondo spese andranno effettuati, mediante distinti versamenti, con le stesse modalità del versamento della cauzione.

Si avvisa che in caso di mancato versamento (anche parziale), entro il termine indicato nell'offerta, del saldo dovuto e del fondo spese, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

Si avvisa che essendo l'offerta irrevocabile, con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c., l'offerente non è tenuto a presentarsi all'udienza ma, in tal caso, gli sarà precluso di partecipare all'eventuale gara in caso di pluralità di offerte ex art. 573 c.p.c.

Tutte le buste relative alle vendite sono aperte contestualmente all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza di tutti gli offerenti comparsi innanzi al delegato oppure "on line" in collegamento alla piattaforma www.spazioaste.it del gestore per le operazioni di vendita con modalità telematica astegiudiziarie.it, con inserimento di quelle presentate in modalità cartacea in distinti sottofascicoli.

Il delegato procederà alle operazioni di vendita relative alla singola procedura (partendo dalla più risalente nel tempo, secondo l'ordine di ruolo) valutando l'ammissibilità delle singole offerte per essa proposte.

Quanto alle deliberazioni sulle offerte, si avvisa che:

qualora sia presentata una sola offerta valida: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora, però, il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

qualora siano presentate più offerte valide: si procederà alla gara sull'offerta più alta, con offerte in aumento che non potranno essere inferiori al 5% dell'offerta più alta arrotondata per eccesso al migliaio di euro più

prossimo, con aggiudicazione in favore dell'ultimo offerente allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore; in caso di mancanza di adesioni alla gara, l'aggiudicazione verrà fatta in favore di chi abbia presentato l'offerta più alta; in caso di mancanza di adesioni alla gara e di presenza di offerte tutte per lo stesso prezzo, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta; qualora, però, siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e, anche a seguito di gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 c.p.c.

Si avvisa che non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

ULTERIORI DISPOSIZIONI ED AVVISI IMPORTANTI

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto estimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto; in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17,5° comma, e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni .

La vendita viene fatta nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal delegato.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti se esistenti al momento della vendita; eventuali spese ed oneri fiscali di cancellazione di tali formalità sono a carico e cura della procedura.

La proprietà degli immobili sarà in favore degli aggiudicatari dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, che sarà emesso solo dopo il versamento del saldo del prezzo e degli oneri di trasferimento, e dopo la consegna dell'attestato di prestazione energetica. Si avverte che sarà a cura e spese dell'aggiudicatario,

l'onere di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

Ricorrendo i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle vigenti disposizioni dell'art. 46, comma 5 del T.U. n. 380 del 6 giugno 2001, nonché dell'art. 40, comma 6 della legge n.47 del 28 febbraio 1985 e s.m.i. presentando apposita domanda entro 120 giorni dalla data di notifica del decreto di trasferimento, a sue esclusive spese.

Il presente avviso, l'ordinanza di delega e la relazione peritale saranno pubblicati sul sito internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/> (portale del Ministero della giustizia nell'area denominata “portale delle vendite pubbliche”) e sul sito www.astalegale.net

Per visitare l'immobile e per ulteriori informazioni riguardo alla vendita rivolgersi al Professionista delegato, nominato anche custode dell'immobile, Dott.ssa Luciana Cunicella, tel. 0873/365001, mail studio.cunicella@virgilio.it, oppure prenotare la visita dal sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

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

Vasto, 30.7.2024

Il Professionista Delegato
dott.ssa Luciana Cunicella