

TRIBUNALE DI VASTO

Procedura Esecutiva n. 18/2017 R.G.Es.Imm.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

L'Avv. **Andrea Sonnini**, con studio in Vasto, alla via G. Cesare n.57, ivi domiciliato per la presente procedura, tel. 3401185127, indirizzo pec andrea.sonnini@pec.ordineavvocativasto.it, delegato ai sensi dell'art. 591/bis c.p.c. dal G.E. dott. Tommaso David con ordinanza del 20/05/2024 (comunicata a mezzo pec in pari data) al compimento delle operazioni di vendita del bene pignorato nella P.E.I. 18/2027 R.G.,

AVVISA

che il giorno **11 OTTOBRE 2024 ore 15:00** e prosiegua, innanzi a sé e presso lo studio in Vasto alla Via G. Cesare n. 57 si procederà al primo esperimento di

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

(D.M. Giustizia n. 32/2015 art. 22)

dei beni immobili di seguito descritti al prezzo base d'asta indicato

scadenza termine per la presentazione delle offerte, con modalità cartacea o telematica,

07 OTTOBRE 2024 ore 12:00

LOTTO 1: prezzo base d'asta €11.180,00 (euro undicimilacentottanta/00).

- valore di perizia €11.180,00 (già deprezzato per stimati costi di sanatoria e connessi lavori per €8.400,00);
- possibile offerta minima ex art. 571 c.p.c. €8.385,00.

Diritti di piena proprietà sui seguenti immobili siti nel Comune di Vasto (CH), Via L. Cardone - Unità immobiliare in corso di costruzione a destinazione d'uso "cantina" di ca 40 mq, ubicata al piano seminterrato, composto da n.3 vani distinti con accesso da scala interna e rampa carrabile, identificato nel Catasto Fabbricati del suddetto comune nel foglio di mappa n°39 Particella n.5382 sub 10, categoria F/3, piano S1.

Servitù attive e passive su Fg. 39 Part. 5382 Sub. 1 BCNC a tutti i Sub.

Il tutto meglio identificato e descritto in atti.

L'immobile risulta non occupato ma comunque nella disponibilità del debitore.

Come si rileva da CTU, la cui conoscenza integrale è presupposto per la partecipazione alla vendita, l'immobile presenta difformità urbanistiche sanabili attraverso presentazione di CILA in sanatoria e conseguenti opere edili, pratiche di accatastamento ed agibilità. Sarà inoltre necessario chiudere il passaggio tra il Sub. 10 (lotto n°1) ed il Sub. 9 (locale tecnico non pignorato) e ripristinare l'accesso al Sub. 9 dal vano scala comune Sub. 1.

LOTTO 2: prezzo base d'asta €13.560,00 (euro tredicimilacinquecentosessanta/00).

- valore di perizia €13.560,00 (già deprezzato per stimati costi di sanatoria e connessi lavori per €8.950,00);
- possibile offerta minima ex art. 571 c.p.c. €10.170,00.

Diritti di piena proprietà sui seguenti immobili siti nel Comune di Vasto (CH), Via L. Cardone - Unità immobiliare in corso di costruzione a destinazione d'uso "garage" di ca 40 mq, ubicata al piano seminterrato, composto da vano unico con accesso da scala interna e da rampa carrabile, identificato nel Catasto Fabbricati del suddetto comune nel foglio di mappa n°39 Particella n.5382 sub 12, categoria F/3, piano S1.

Servitù attive e passive su Fg. 39 Part. 5382 Sub. 1 BCNC a tutti i Sub.

Il tutto meglio identificato e descritto in atti.

L'immobile risulta occupato dal proprietario e comunque nella disponibilità del debitore.

Come si rileva da CTU, la cui conoscenza integrale è presupposto per la partecipazione alla vendita, l'immobile presenta difformità per un ampliamento del piano interrato non autorizzato e realizzato in violazione dei confini; secondo parere dell'Ente pubblico, detta irregolarità non può essere sanata. Secondo parere dello stimatore, l'unica ipotesi di sanatoria è rappresentata dalla preventiva stipula di un accordo con il confinante in deroga alla normativa sulle distanze tra edifici, con relativi costi di presentazione di pratica in sanatoria e conseguenti opere edili, pratiche di accatastamento ed agibilità.

LOTTO 4: prezzo base d'asta €90.220,00 (euro novantamiladuecentoventi/00).

- valore di perizia €90.220,00 (già deprezzato per stimati costi di sanatoria e connessi lavori per €36.550,00);

- possibile offerta minima ex art. 571 c.p.c. €67.665,00.

Diritti di piena proprietà sui seguenti immobili siti nel Comune di Vasto (CH), Via L. Cardone - Unità immobiliare in corso di costruzione con destinazione d'uso "abitazione": l'immobile posto al piano terreno costituito da ingresso-soggiorno di 24.40 mq, cucina di 10.60 mq, disimpegno di 5.30 mq, soggiorno-salotto di 18.26 mq, n.2 bagni di 5.85 e 4.42 mq, n.2 camere da letto di 9.92 e 9.45 mq, lastrico solare di 44.56 mq e terrazzo di 61.45 mq ed ulteriore terrazzo di 20.90 mq, accesso dall'esterno tramite il vano scala interno al fabbricato stesso, identificato nel Catasto Fabbricati del suddetto comune nel foglio di mappa n°39 Particella n.5382 sub 3, categoria F/3, piano T.

Servitù attive e passive su Fg. 39 Part. 5382 Sub. 1 BCNC a tutti i Sub.

Il tutto meglio identificato e descritto in atti.

L'immobile risulta occupato e comunque nella disponibilità del debitore.

Come si rileva da CTU, la cui conoscenza integrale è presupposto per la partecipazione alla vendita, l'immobile presenta difformità per diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche prospettiche relative ai balconi trasformati in terrazzi; è possibile la sanatoria mediante presentazione di CILA con relativi costi di presentazione di pratica in sanatoria e conseguenti opere edili, pratiche di accatastamento, agibilità e costi per installazione impianti e finiture dell'appartamento.

LOTTO 5: prezzo base d'asta €50.400,00 (euro cinquantamilaquattrocento/00).

- valore di perizia €50.400,00 (già deprezzato per stimati costi di sanatoria e connessi lavori per €44.550,00);

- possibile offerta minima ex art. 571 c.p.c. €37.800,00.

Diritti di piena proprietà sui seguenti immobili siti nel Comune di Vasto (CH), Via L. Cardone - Unità immobiliare in corso di costruzione con destinazione d'uso "abitazione": l'immobile posto al piano primo costituito da ingresso-soggiorno di 24.40 mq, cucina di 10.60 mq, disimpegno di 5.30 mq, soggiorno-salotto di 18.26 mq, n.2 bagni di 5.85 e 4.42 mq, n.2 camere da letto di 9.92 e 9.45 mq, n.2 balconi di 8.70 mq ed un balcone di 6.60 mq (lato confine sul retro), accesso dall'esterno tramite il vano scala interno al fabbricato stesso, identificato nel Catasto Fabbricati del suddetto comune nel foglio di mappa n°39 Particella n.5382 sub. 5, categoria F/3, piano 1.

Servitù attive e passive su Fg. 39 Part. 5382 Sub. 1 BCNC a tutti i Sub.

Il tutto meglio identificato e descritto in atti.

L'immobile non risulta occupato ma comunque nella disponibilità del debitore.

Come si rileva da CTU, la cui conoscenza integrale è presupposto per la partecipazione alla vendita, l'immobile presenta difformità derivanti da diversa distribuzione interna e modifiche prospettiche inerenti i balconi; risulta possibile sanatoria mediante presentazione di CILA con necessità di ripristinare lo stato dei luoghi mediante demolizione delle parti eccedenti con relativi costi di presentazione di pratica in sanatoria e conseguenti opere edili e pratiche di accatastamento, agibilità e costi per installazione impianti, finiture e demolizioni dell'appartamento.

LOTTO 6: prezzo base d'asta €.61.560,00 (euro sessantunomilacinquecentosessanta/00).

- valore di perizia €.61.560,00 (già deprezzato per stimati costi di sanatoria e connessi lavori per €.19.300,00);

- possibile offerta minima ex art. 571 c.p.c. €.46.170,00.

Diritti di piena proprietà sui seguenti immobili siti nel Comune di Vasto (CH), Via L. Cardone - Unità immobiliare con destinazione d'uso "abitazione": l'immobile posto al piano secondo sottotetto costituito da ingresso-soggiorno-cucina di 25.82 mq, disimpegno di 3.13 mq, n.1 bagno di 4.80, n.2 camere da letto di 15.22 e 16.21 mq, lavatoio di 2.97 mq, balcone-terrazzo di 39.40 mq e balcone di 6.60 mq (lato confine sul retro), accesso dall'esterno tramite il vano scala interno al fabbricato stesso, identificato nel Catasto Fabbricati del suddetto comune nel foglio di mappa n°39 Particella n.5382 sub. 19, categoria A/2, Cl. 1, piano 2, consistenza 4,5 vani, Sup. Cat. 88 mq, Sup. Cat. (escluse aree scoperte) 78 mq.

Servitù attive e passive su Fg. 39 Part. 5382 Sub. 1 BCNC a tutti i Sub.

Il tutto meglio identificato e descritto in atti.

L'immobile risulta occupato dal proprietario e comunque nella disponibilità del debitore.

Come si rileva da CTU, la cui conoscenza integrale è presupposto per la partecipazione alla vendita, l'immobile presenta difformità per variazione di destinazione d'uso e difformità riscontrate sui lati a confine per i balconi, di dimensioni maggiori rispetto alle autorizzazioni, per i quali sarà necessario il ripristino dello stato dei luoghi, con demolizione degli spazi eccedenti. Risulta possibile sanatoria mediante presentazione di pratica in sanatoria con relativi costi, anche per il completamento della pratica di recupero abitativo del sottotetto (il cui costo – stimato dal CTU in €.8.000,00 – sarà definito dal Responsabile del procedimento dell'Ente Pubblico), conseguenti opere edili, pratiche di accatastamento ed agibilità.

Tutte le unità costituenti i lotti fanno parte di edificio di tre piani fuori terra ed un piano interrato facente parte di un complesso edilizio: attualmente il fabbricato non è costituito in condominio, pertanto non è possibile indicare spese di gestione e/o manutenzione ordinarie e straordinarie. Qualora dovesse essere costituito il Condominio, il pagamento delle relative spese sarà disciplinato dall'art. 63, 2° comma, delle disposizioni di attuazione al Codice Civile.

NOTIZIE TECNICHE E URBANISTICHE.

Si rimanda alla relazione di stima dell'esperto C.T.U. Ing. Natalia Di Stefano, la cui conoscenza integrale è presupposto per la partecipazione alla vendita, in visione presso il professionista delegato e consultabile anche sul sito internet www.astalegale.net e sul "**Portale delle Vendite Pubbliche**", unitamente agli allegati, all'ordinanza del Giudice e al presente avviso.

Difformità. La situazione attuale dei lotti presenta svariate situazioni di difformità urbanistiche, alcune delle

quali sanabili mediante presentazione di CILA e mediante ripristino dello stato dei luoghi. I presunti costi per la definizione delle sanatorie sono presuntivamente indicati nella relazione del tecnico ed hanno già determinato l'abbattimento del prezzo di vendita. Gli immobili pignorati sono, dunque, posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta. Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle 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. 15, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e ss.mm.ii., presentando, a sue spese, domanda di concessione o sanatoria entro i termini di legge.

Formalità pregiudizievoli, salvo ulteriori sopravvenute:

- 1) iscrizione del 24/01/2007 – Ipoteca volontaria derivante da mutuo;
- 2) trascrizione del 05/01/2015 nascente da verbale di pignoramento immobili;
- 3) trascrizione del 23/03/2017 nascente da verbale di pignoramento immobili;

L'immobile viene posto in vendita (con assoggettamento al pertinente regime fiscale e imposte come per legge), a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche in relazione alla vigente normativa urbanistico-edilizia, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, nonché gli inerenti oneri, servitù attive e passive.

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

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.

La vendita ha ad oggetto i soli beni immobili, mentre gli eventuali beni mobili presenti nella consistenza immobiliare non sono oggetto della presente vendita.

Considerato che gli appartamenti relativi ai subalterni 3 e 5 si trovano ancora allo stato grezzo, e quello relativo al subalterno 19 non risulta ancora regolarizzato a livello urbanistico in quanto non è stato ancora completato il Recupero del Sottotetto, il tecnico stimatore non ha potuto redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Sarà onere dell'aggiudicatario, prima dell'emissione del decreto di trasferimento ovvero successivamente alle regolarizzazioni urbanistiche, procedere con la richiesta, a proprie spese, di rilascio dell'**Attestato di Prestazione Energetica (APE)**.

L'immobile viene venduto libero 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 spese e cura della procedura.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate alternativamente con “*Modalità di presentazione cartacea dell’offerta*” (si veda il **paragrafo A**) ovvero in via telematica con “*Modalità di presentazione dell’offerta telematica*”(si veda il **paragrafo B**) entro le ore 12.00 del **quarto giorno precedente la vendita** e quindi improrogabilmente **entro le ore 12.00 del giorno 07 ottobre 2024 a pena di inammissibilità dell’offerta stessa.**

Qualunque sia la modalità di presentazione, l’offerta è irrevocabile sino alla data dell’udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, con le eccezioni previste dall’art. 571 c.p.c.; l’offerta è inoltre inefficace se inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d’asta indicato e/o se l’offerente non presta cauzione con le modalità e nei termini di cui al presente avviso di vendita ed ordinanza di delega.

A) presentazione cartacea dell’offerta (modalità tradizionale)

1A. L’offerta deve essere depositata esclusivamente dalle ore 10.00 alle ore 12.00 dei giorni dal lunedì al venerdì (festivi esclusi), ed entro il termine sopra indicato, nel domicilio del Professionista Delegato in Vasto (CH) Via G. Cesare n. 57 in busta chiusa all’esterno della quale saranno annotati, a cura del Professionista o da suo delegato *ad hoc*, il nome, previa identificazione, di colui che materialmente provvede al deposito, che può anche essere persona diversa dall’offerente, il nome del professionista 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) sarà apposta sulla busta;

2A. L’offerta cartacea non è efficace se perviene oltre il termine sopra indicato e se l’offerente non presta cauzione a mezzo di **assegno circolare non trasferibile** intestato alla “P.E.I. n. 18/2017 R.G. Tribunale di Vasto”, dell’importo pari al **10% del prezzo offerto**. Detto assegno dovrà essere inserito nella busta che sarà sigillata idoneamente dal Professionista o da un delegato ad hoc al momento del deposito. L’assegno sarà restituito in caso di mancata aggiudicazione mentre sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto;

3A. L’offerta cartacea **in regola con il bollo (€ 16,00)**, deve essere sottoscritta da tutti coloro a favore dei quali dovrà essere intestato l’immobile, con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta) e dovrà contenere, oltre all’assegno per cauzione:

➤ se l’offerente è persona fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l’indicazione delle generalità, copia fotostatica del documento di riconoscimento in corso di validità, codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile. Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge e documento di riconoscimento in corso di validità (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 telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l’offerta viene presentata da soggetto di altro stato non facente parte della Comunità Europea, dovrà essere allegato il permesso o carta di soggiorno in corso di validità.

- Se l'**offerente è società o altro ente** l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante e dovrà riportare: ragione sociale, sede legale, codice fiscale e la partita iva, il numero di iscrizione al registro delle imprese, certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa, i poteri dell'offerente, le generalità del legale rappresentante e documento d'identità e codice fiscale.
- In caso di **avvocato che presenti offerta per persona da nominare**, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione. In qualunque caso all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale).
- i **dati identificativi del bene/lotto** per il quale l'offerta è proposta;
- 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;
- **L'indicazione del prezzo offerto** per ciascun lotto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita e che, comunque, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
- il **termine ed il modo di versamento del saldo del prezzo** (es. eventuale ricorso a finanziamento garantito da ipoteca), nonché degli ulteriori oneri diritti e spese conseguenti alla vendita; detto termine non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali e non prorogabile), 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.
- l'indicazione di eventuali agevolazioni fiscali.
- l'offerente dovrà dichiarare residenza ed **eleggere domicilio** nel Comune di questo Tribunale ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

B) PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

1B) In alternativa alla presentazione dell'offerta cartacea, potrà essere presentata offerta anche con modalità telematica, come ordinanza di delega che si richiama per ogni ulteriore chiarimento (predisposizione ed invio dell'offerta), redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it (funzione INVIA OFFERTA). Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad apposito indirizzo **PEC Ministero della Giustizia: pvp.dgsia@giustiziacert.it** o, in alternativa, accedendo al "Portale delle Vendite Pubbliche" gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>). Ulteriori indicazioni sono reperibili dal "**Manuale utente**" presente sul Portale. L'offerta a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta con gli allegati documenti attraverso "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica".

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 e,

comunque, non saranno accettate offerte trasmesse oltre il termine di presentazione. 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.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. 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 comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di PEC per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

1B) Dunque, l'offerente che scelga di partecipare con modalità telematica, previa registrazione all'interno del portale <http://immobiliare.spazioaste.it> dovrà far pervenire busta telematica che, a pena di esclusione, dovrà contenere le dichiarazioni e la documentazione di seguito riportate:

- offerta d'asta (la domanda va presentata **in bollo da € 16,00**, mediante pagamento telematico sul sito del Ministero della Giustizia e allegando l'apposita ricevuta o aggiungendo € 16,00 al versamento della cauzione);
- copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario dell'importo pari al **10% del prezzo offerto**, per ogni singolo lotto, sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare (*vedi infra - Versamento della cauzione nell'offerta telematica*);
- 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;
- se l'offerente è **persona fisica** la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità, copia fotostatica del documento di riconoscimento in corso di validità, codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge e documento di riconoscimento in corso di validità (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 telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità.
- **Per le società o altri enti** 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, certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente.
- 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.

- **l'indicazione del prezzo offerto** per ciascun lotto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita e comunque non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
- **il termine ed il modo di versamento del saldo del prezzo** (es. eventuale ricorso a finanziamento garantito da ipoteca), nonché degli ulteriori oneri diritti e spese conseguenti alla vendita; detto termine non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali e non prorogabile), 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.
- Ove l'offerente voglia non sottoscrivere l'offerta con firma digitale, potrà inviarla a mezzo pec, di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica a norma dell'art. 12 DM 32/2015, ma, in tal caso, non saranno ritenute valide le offerte trasmesse a mezzo posta elettronica certificata che 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 dall'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.

Le offerte presentate sono **irrevocabili**.

Versamento della cauzione nell'offerta telematica.

❖ Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. **Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto intestato a “Tribunale di Vasto PEI 18/2017 le cui coordinate sono: IBAN: IT90C0503377910000000110939 – BIC PPMSIT31XXX - BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE MOLISANE S.C.P.A. di Vasto (CH) Causale: “versamento cauzione”.**

❖ La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. Inoltre il mancato accredito sul conto è causa di nullità dell'offerta.

❖ Dopo il termine della gara il Delegato alla vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

ASSISTENZA. Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo: garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, escluso festivi.

Apertura delle buste, esame delle offerte, eventuale gara tra gli offerenti ed aggiudicazione.

Il professionista delegato avvisa che tutte le buste relative alle vendite fissate per quel giorno saranno aperte contestualmente all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza di tutti gli offerenti, con inserimento delle stesse in distinti sotto fascicoli; 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.

Procederà all'esame delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti con modalità sincrona mista telematica. Provvederà alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 cpc e agli ulteriori adempimenti a norma degli artt. 573 e 574 cpc.

Gli offerenti che hanno formulato offerta cartacea partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo di vendita. Le buste saranno aperte alla presenza del professionista e le relative offerte saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.

Gli offerenti che hanno formulato offerta telematica partecipano collegandosi al portale del gestore (www.immobiliare.spazioaste.it) e seguendo le indicazioni riportate nel "manuale utente" presente nel portale e, quindi, dovranno essere "on line". Le buste presentate telematicamente saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.

Disposizioni comuni

- in caso di **unica offerta valida** se il prezzo è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente mentre, nel caso il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base d'asta e siano state presentate istanze di assegnazione, il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma dell'art. 588 e ss c.p.c.;

- in caso di **pluralità di offerte valide**, il Professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; **ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di UN MINUTO dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al 5% (arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo) dell'offerta più alta**. Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente;

- qualora non si proceda alla gara per mancanza di adesioni si procederà all'aggiudicazione in favore del maggiore offerente e, nel caso di plurime offerte valide al medesimo prezzo, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della 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 dell'art. 588 c.p.c.;

- la gara si svolgerà con modalità sincrona mista al termine dell'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che saranno tempestivamente comunicate dal professionista al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

- La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida e l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente (miglior offerente);

- I rilanci dei partecipanti presenti dinanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili anche a coloro che partecipano alle operazioni con modalità telematica. I rilanci dei partecipanti con modalità telematica saranno resi visibili tramite il portale ai presenti dinanzi al delegato.

- Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara anche qualora il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio di giustizia:

- ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori delle vendite telematica, i quali a loro volta ne danno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso le offerte dovranno essere depositate in cancelleria, in modalità cartacea;

- ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio di giustizia non programmati, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. In questo caso tuttavia l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio di siffatta ricevuta.

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

Versamento saldo e oneri.

Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari **non potrà essere superiore a 120 giorni** dall'aggiudicazione (**o a quello minore indicato nell'offerta**), detto termine non è sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali e non è prorogabile; 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.

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. 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. In caso di mancato o insufficiente versamento del saldo e/o fondo spese nel termine di 120 giorni o di quello inferiore indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 587 cpc comma 1 e 2, perderà la somma versata e sarà tenuto al pagamento della differenza.

La proprietà degli immobili sarà a favore dell'aggiudicatario a decorrere dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, che sarà emesso solo dopo il versamento dell'intero prezzo, degli oneri accessori conseguenti al trasferimento e alla consegna dell'attestato di prestazione energetica. Si precisa che pur verificandosi il passaggio di proprietà, il possesso materiale del bene trasferito potrebbe rimanere in favore di terzi, qualora questi vantino titoli opponibili al debitore e quindi al successivo acquirente.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario e si proceda ai sensi dell'art. 41, co. 4, D. Lgs. 1/9/93 n. 385, l'aggiudicatario nel termine indicato nell'offerta verserà direttamente al creditore fondiario procedente il residuo prezzo ove non intenda avvalersi della facoltà di subentro del contratto. A tal fine si invita, sin da ora, l'istituto di credito fondiario a far pervenire al sottoscritto professionista delegato, prima del compimento delle operazioni di vendita, la nota di precisazione del suo credito (per capitale, accessori e spese), indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento; l'eventuale residuo, dedotta la cauzione, sarà versato entro lo stesso termine sul libretto di deposito o conto corrente intesto alla procedura.

- L'aggiudicatario potrà versare il prezzo anche tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato. In tal caso dovrà dichiarare tale intenzione nella propria offerta o al più tardi all'udienza di vendita, indicando l'istituto di credito mutuante che dovrà erogare il finanziamento: entro il termine fissato per il saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante consegna di assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura e nel medesimo termine dovrà essere depositata presso lo studio del delegato copia autentica del contratto di finanziamento che dovrà contenere la clausola di versamento diretto alla presente procedura delle somme erogate e concessione di ipoteca di primo grado sostanziale sull'immobile oggetto di aggiudicazione.

Pubblicità legale

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato, nei modi e nei termini previsti dalla Legge, per almeno due mesi prima e sino al giorno della presentazione delle offerte sul sito internet **www.astalegale.net** (anche su www.asteimmobili.it) unitamente all'ordinanza di delega ed alla relazione di stima con i relativi allegati, nonché sul "**Portale delle Vendite Pubbliche**" del Ministero della Giustizia.

Tutte le attività che, a norma dall'articolo 576 e seguenti del codice di procedura civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate presso lo studio dell'Avv. Andrea Sonnini nei giorni feriali previo appuntamento da prendere preferibilmente e mezzo contatto e-mail: andrea.sonnini@outlook.it ovvero telefonicamente al n. 3401185127 (inviare un messaggio in caso di mancata risposta). La visita degli immobili è possibile previa **prenotazione sul sito del "Portale delle Vendite Pubbliche" (PVP) e comunque tramite il nominato Custode I.V.G. con sede in Pescara, Via Arrone n°17, tel: 085/9436430 – mail: ivgpescara1@gmail.com.**

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale del presente avviso di gara e della perizia di stima del C.T.U. relativa all'immobile posto in vendita (alla quale si fa espresso rinvio per tutto quanto in essa contenuto e precisato, compresa l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene).

Per tutto quanto ivi non indicato o non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Vasto, li 26 GIUGNO 2024.

Il professionista delegato

Avv. Andrea Sonnini