

TRIBUNALE di VASTO
PROCEDURA ESECUTIVA N. 27/2022 R.G.E.I.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Avv. **Antonio Ottaviano**, con studio in Vasto (CH) alla Via Robert Baden Powell n. 4, delegato dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Tommaso David, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita dei beni pignorati nella procedura esecutiva immobiliare n. **27/2022 R.G.E.I.**, con ordinanza del 23/6/2024,

AVVISA

che il giorno **08 Novembre 2024, alle ore 17.00** e prosieguo, innanzi a sé e presso il suo Studio sito in Vasto (CH) alla Via Robert Baden Powell n. 4, procederà al **primo esperimento di vendita senza incanto**, in modalità analogica e telematica sincrona mista, dei beni immobili relativi al giudizio di espropriazione sopra indicato ed appresso descritti.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO VALORE A BASE D'ASTA €. 55.000,00

Abitazione civile unifamiliare, di tipo popolare, ad uso residenziale sito a Carpineto Sinello in via Roma n. 20, censito al Catasto urbano di Chieti al Foglio n. 13, Particella 397 sub 3, - piano S1-T-1, categoria A/4, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 178 mq, (162 mq escluse aree scoperte) rendita € 228,53.

Descrizione: abitazione di mq 147,78 più mq 5,85 di balconi, articolata su due livelli, piano terra destinato a zona giorno con ampia cucina, soggiorno, wc e ingresso; piano primo destinato a zona notte con 3 camere più bagno; livello seminterrato diviso in due locali destinati a cantina e ripostiglio per complessivi mq 70,50 accessibili da corte pertinenziale di circa mq 154,50.

L'immobile, dotato di impianto elettrico e idrico, ricade in classe energetica F, come da attestazione di prestazione energetica agli atti.

Il tutto è meglio descritto nella relazione di stima redatta dal C.T.U. (*la cui conoscenza integrale è presupposto per la partecipazione all'asta*), che, depurata dei dati personali relativi al debitore ed ai suoi congiunti, è in visione presso il Professionista Delegato e consultabile anche sul sito internet www.astalegale.net, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, nonché sul "Portale delle vendite pubbliche".

Il compendio pignorato, come da relazione di stima, ha un valore di mercato pari ad € 67.616,00 e p.a. € 68.000,00.

Come altresì evidenziato nella C.T.U., *“Il fabbricato oggetto della presente stima presenta difformità interne come precedentemente descritto, Pur trattandosi di mere opere interne ed in particolare di tramezzi, considerato che la struttura portante è in pietra e che la mancata reperibilità di documentazione sullo stato di fatto ante operam, non consente di verificare se le dette opere in difformità (ed in particolare delle opere demolite) abbiano potuto incidere sulla sicurezza della struttura complessiva, si ritiene, a titolo cautelativo, oltre la Scia per accertamento di conformità urbanistica per sanare le variazioni interne, anche una perizia tecnica tendente ad accertare se ci siano state opere di demolizione (non rilevabili dalla documentazione agli atti in quanto inesistente) che abbiano potuto influire o meno sulla stabilità strutturale. In caso affermativo occorrerà procedere all'accertamento di conformità sismica cosiddetta “postuma” con deposito a sanatoria presso il genio civile di Chieti. In caso di verifica positiva di cui sopra la spesa complessiva da considerare ai fini della suddetta conformità sismica postuma sarebbe quantificabile intorno ai 10.000 euro. Per quanto riguarda invece l'accertamento di conformità urbanistica presso il Comune sono da considerarsi oltre alla sanzione di € 1000 anche i costi tecnici della pratica intorno ai 1500 euro. Per l'aggiornamento catastali occorrerà un'ulteriore spesa intorno ai 500 euro. Per quanto sopra la spesa di cui tenere conto ai fini della correzione del valore finale dell'immobile esecutato è di € 13.000, pertanto il più probabile valore di mercato finale è da considerarsi al netto delle suddette spese”.*

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta occupato da uno dei coniugi coesecutato e periodicamente dai due figli minori.

CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili pignorati sono 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 alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.

La vendita avviene 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 del 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.

Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto.

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

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.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Modalità di presentazione delle offerte cartacee

L'offerta di acquisto cartacea, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, deve essere depositata presso lo studio del professionista delegato in Vasto alla Via Robert Baden Powell n. 4, esclusivamente dalle ore 09,00 alle ore 12,00 dei giorni dal lunedì al venerdì (festivi esclusi), improrogabilmente **entro le ore 12.00 del giorno 04 Novembre 2024** (quarto giorno antecedente la vendita con esclusione del sabato e della domenica), a pena di inammissibilità. **L'offerta in bollo (da € 16,00)** deve essere depositata in busta chiusa, sull'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 professionista delegato alla vendita e la data fissata per l'esame delle offerte. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta. Il Professionista (o un suo delegato *ad hoc*) provvederà a sigillare la busta e rilasciare ricevuta del deposito, ricevuta che potrà consistere anche nella fotocopia dell'esterno della busta così compilata.

Nella busta deve essere inserito **assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla procedura esecutiva, in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto; requisito richiesto a pena di inefficacia dell'offerta.

Modalità di presentazione delle offerte telematiche

L'offerta telematica, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, con i contenuti di cui all'art 12 e segg. del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.2.2015, deve pervenire **entro le ore 12.00 del giorno 04 Novembre**

2024 (quarto giorno antecedente la vendita con esclusione del sabato e della domenica), a pena di inammissibilità.

Dovrà essere presentata accedendo all'interno del portale www.spazioaste.it e redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica", accessibile tramite apposita 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 un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, offertapvp.dgsia@giustiziacert.it o, in alternativa, accedendo al portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>). 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 ed i documenti allegati attraverso "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica".

La cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, a cui va aggiunta la somma di **€ 16,00 per la marca da bollo**, deve essere versata **esclusivamente mediante bonifico bancario**, per ogni singolo lotto, sul conto corrente **intestato alla "PEI n.27/2022 Tribunale di Vasto"** avente il seguente:

IBAN: IT08L0503377910000000111123.

Il bonifico bancario (con **causale "versamento cauzione"**) dovrà risultare accreditato al momento dell'apertura della busta, a pena di esclusione dell'offerta. Copia della contabile del bonifico dovrà essere allegata all'offerta telematica.

Requisiti delle offerte cartacee e telematiche

L'offerta dovrà contenere:

a) Il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile 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). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno 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'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che andrà inserita nella busta; all'offerta dovrà essere allegata una copia del documento d'identità dell'offerente e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri di legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale per le società ed enti di cui in appresso). Se l'offerente è una società o altro ente, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante e dovrà riportare i seguenti dati: ragione sociale o denominazione

della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico; dovrà inoltre essere corredata dal documento di identità del o dei rappresentanti legali. 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. In caso di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, dovrà essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventuale permesso o carta di soggiorno in corso di validità, al fine della verifica della condizione di reciprocità. L'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di questo Tribunale ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza le notificazioni e le comunicazioni a lui destinate potranno essere effettuate presso la Cancelleria.

b) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.

c) L'indicazione del prezzo offerto. **Per ciascun lotto il prezzo base è fissato in quello sopra indicato, ma saranno considerate valide anche le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base, come sopra determinato.**

d) Il termine e il modo di versamento del saldo del prezzo, 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 cfr. Cass. 8.6.2022 n. 18421).

e) Le modalità secondo cui il pagamento verrà effettuato (es. eventuale ricorso a finanziamento garantito da ipoteca).

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Modalità della vendita

L'offerta è irrevocabile, con le eccezioni previste dall'articolo 571 c.p.c..

In caso di unica offerta, se il prezzo è pari o superiore del 75% al prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente.

Qualora 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..

In caso di pluralità di offerte, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nella gara ciascuna offerta in aumento dovrà essere effettuata nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente e non potrà essere inferiore al 5% (cinque per cento) dell'offerta

più alta, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo. Il bene verrà definitivamente aggiudicato, all'esito di detta gara, a chi avrà effettuato il rilancio più alto; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e per mancanza di adesioni non si faccia luogo alla gara, 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..

Tutte le buste cartacee e le offerte telematiche relative alle vendite fissate per quel giorno saranno aperte e ricevute contestualmente all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti in modalità cartacea, mentre gli offerenti in modalità telematica saranno collegati dal posto in cui si trovano. Successivamente si 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, aggiudicando subito il bene in caso di unico offerente. In caso di più offerte valide, le offerte cartacee saranno riportate dal professionista delegato sul portale www.spazioaste.it per consentire agli utenti collegati telematicamente di averne conoscenza e si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta.

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. Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori e tributari sarà quello indicato nell'offerta in busta chiusa.

Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene si provvederà alla restituzione delle cauzioni, ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, **trattenendo l'importo dell'imposta di bollo**. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico sono a carico dell'offerente.

L'aggiudicatario nel termine di centoventi giorni dalla vendita (o l'eventuale minor termine indicato nell'offerta, **circostanza questa che verrà valutata ai fini della individuazione della migliore offerta**), se questa sarà divenuta definitiva, dovrà depositare il prezzo di aggiudicazione, dedotta la sola cauzione già prestata, presso il professionista delegato, mediante assegno circolare intestato alla procedura.

Entro il termine fissato per il versamento del saldo, l'aggiudicatario dovrà altresì versare, con le stesse modalità, **un fondo spese per gli oneri accessori e tributari derivanti dal trasferimento del bene** (registrazione, trascrizione, voltura catastale, comunicazioni alle P.P.A.A.) **per una somma non inferiore al 20% del prezzo di aggiudicazione**, nella misura che verrà stabilita dal professionista delegato, salvo integrazione.

In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

DISPOSIZIONI ULTERIORI

Nel caso in cui il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento su libretto sarà sostituito, ai sensi dell'art. 41, co. 4, D. Lgs. 1/9/93 n. 385, il pagamento diretto alla Banca creditrice, nei limiti del credito azionato, entro il termine di giorni sessanta dall'aggiudicazione. A tal fine si invita 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 sul libretto di deposito, ovvero sul conto corrente vincolato alla procedura entro lo stesso termine di 60 giorni dall'aggiudicazione.

L'Aggiudicatario potrà versare il prezzo anche tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, ai sensi dell'**articolo 585, terzo comma, c.p.c.**

In tal caso egli dovrà dichiarare tale sua intenzione nella propria offerta o nella domanda di partecipazione o al più tardi nell'udienza di vendita, indicando l'istituto di credito mutuante che dovrà erogare il finanziamento.

Entro il termine fissato per il versamento del saldo del prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di credito mutuante, mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura; nel medesimo termine dovrà inoltre essere depositata presso lo studio del professionista delegato copia autentica del contratto di finanziamento che dovrà, fra l'altro, contenere la clausola di versamento diretto delle somme erogate alla presente procedura e la concessione di ipoteca di primo grado sostanziale, sull'immobile oggetto di aggiudicazione.

Sono **a carico dell'aggiudicatario** tutte le **spese per il trasferimento degli immobili ed accessori**, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal Giudice dell'Esecuzione, nonché le spese relative al rilascio dell'**Attestato di Prestazione Energetica** da allegarsi al decreto di trasferimento.

Dette spese saranno dedotte dal fondo spese versato contestualmente al saldo del prezzo, salva l'integrazione del medesimo fondo spese in caso di sua incapienza 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.

Eventuali **spese ed oneri fiscali di cancellazione di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti** conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal G.E. ai sensi dell'art. 586 c.p.c. sono **a carico della procedura**.

Per eventuali immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, **l'aggiudicatario** potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/85, come integrata e modificata dall'art. 46 del. D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti, **a sue esclusive spese**, domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge.

Il presente avviso, l'ordinanza di delega e la relazione peritale saranno pubblicati, almeno due mesi prima della vendita, sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Per prenotare la visita dell'immobile e per ottenere maggiori informazioni riguardo alla vendita, si potrà accedere al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Per ulteriori informazioni in ordine alla vendita si potrà contattare lo studio del Professionista delegato sito in Vasto, alla Via Robert Baden Powell n. 4, dalle ore 10,00 alle 12,00, dal lunedì al venerdì, tel. 0873/364423 Cell. 328/6779912 e all'indirizzo mail antonio.avv.ottaviano@virgilio.it.

L'immobile è visionabile previo appuntamento (solo nelle ore d'ufficio) con l'Istituto Vendite Giudiziarie Abruzzo (Tel. n. 085. 9436430 – Fax n. 085.9436431).

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale del presente avviso 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 previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Vasto, li 30.07.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Antonio Ottaviano