

TRIBUNALE di VASTO
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 44-2022 R.G.E.
(1° ASTA)

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Avv. Carlo Marco Sgrignuoli con studio in Vasto alla via Pompeo Suriani n. 6/S , tel 360-507860 delegato ai sensi dell'art.591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Tommaso David, con ordinanza del 26.06.2024, al compimento delle operazioni di vendita dei beni pignorati nella procedura N. 44-2022 R.G.E.I. (udienza di verifica 09.05.2025 h. 10.00) .

AVVISA

che **il giorno 22.NOVEMBRE.2024 alle ore 16.00**, dinanzi a sé presso il suo studio procederà alla
VENDITA SENZA INCANTO

In modalità analogica e telematica sincrona mista di cui all'art 22 D.M. 32/2015 dei beni immobili di seguito descritti e relativi al giudizio di espropriazione sopra indicato.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Per visita immobile contattare direttamente l'Istituto Vendite Giudiziarie ai seguenti contatti
ivgpescara@pec.it - ivgpescara1@gmail.com - 366.6892779 - 340.8931637 - 085.9436430.

DESCRIZIONE IMMOBILI

LOTTO 3 :

piena proprietà di un terreno Terreno non edificabile, in parte Agricolo e in parte Fascia di Salvaguardia (Corsi e specchi d'acqua) sito in San Salvo (CH), località Bosco Motticce, mq. 1.290,00 riportato nel Catasto terreni del Comune di S. Salvo (CH) al foglio 16, particella 5027, classe U, mq. 1.290,00, reddito dominicale € 1,20,reddito agrario € 0,40 .
Sulla Particella catastale n° 5027 del Foglio di Mappa n° 16, ricadente nel Comune di San Salvo, è risultato un unico gravame, USO CIVICO per la quale è stato concluso l'iter di legittimazione escluso quello di affrancazione .

PREZZO BASE D'ASTA : € 9.030,00 (€ novemilatrenta/00) .

OFFERTA MINIMA (pari al prezzo base ridotto di ¼ ex art. 591 2°c. cpc.): € 6.772,50 (€ seimilasettecentosettantadue/00).

OFFERTE MINIME IN AUMENTO: € 1.000,00 (€ mille/00).

LOTTO 4 :

piena proprietà di una abitazione in palazzina allo stato grezzo sita in S. Salvo (CH), Via F. Filzi n° 2, Piano 1° , riportato nel Catasto fabbricati del Comune di S. Salvo (CH) al foglio 7 particella 152 - subalterno 4, consistenza catastale non censita, categoria F/4 (unità in corso di definizione), superficie commerciale mq. 169,00, terrazzi mq. 28,00, rendita € .

PREZZO BASE D'ASTA : € 83.050,00 (€ ottantatremilacinquanta/00) .

OFFERTA MINIMA (pari al prezzo base ridotto di ¼ ex art. 591 2°c. cpc.): € 62.287,50 (€ sessantaduemiladuecentottantasette/50).

OFFERTE MINIME IN AUMENTO: € 5.000,00 (€ cinquemila/00).

LOTTO 5 :

piena proprietà di una abitazione in palazzina allo stato grezzo sita in S. Salvo (CH), Via F. Filzi n° 2, Piano 1°, riportato nel Catasto fabbricati del Comune di S. Salvo (CH) al foglio 7 particella 152 - subalterno 5, consistenza catastale non censita, categoria F/4 (unità in corso di definizione), superficie commerciale mq. 130,00, terrazzi mq. 30,00, rendita € .

PREZZO BASE D'ASTA : € 59.500,00 (€ cinquantanoemilacinquecento/00) .

OFFERTA MINIMA (pari al prezzo base ridotto di ¼ ex art. 591 2°c. cpc.): € 44.625,00 (€ quarantaquattromilaseicento/25).

OFFERTE MINIME IN AUMENTO: € 3.000,00 (€ tremila/00).

LOTTO 6 :

piena proprietà di un locale soffitta in palazzina allo stato grezzo sita in S. Salvo (CH), Via F. Filzi n° 2, Piano 3°, riportato nel Catasto fabbricati del Comune di S. Salvo (CH) al foglio 7 particella 152 - subalterno 13, consistenza catastale non censita, categoria F/4 (unità in corso di definizione), superficie commerciale mq. 95,00, terrazzi mq. 70,00, rendita € .

PREZZO BASE D'ASTA : € 46.000,00 (€ quarantaseimila/00) .

OFFERTA MINIMA (pari al prezzo base ridotto di ¼ ex art. 591 2°c. cpc.): € 34.500,00 (€ trentaquattromilacinquecento/00).

OFFERTE MINIME IN AUMENTO: € 3.000,00 (€ tremila/00).

LOTTO 7 :

piena proprietà di un locale a destinazione autorimessa in palazzina allo stato grezzo sita in S. Salvo (CH), Via F. Filzi n° 2, Piano S1, riportato nel Catasto fabbricati del Comune di S. Salvo (CH) al foglio 7 particella 152 - subalterno 14, categoria C/6, classe 1 , consistenza catastale mq. 90,00 R.C. € 255,65, superficie commerciale mq. 11000 .

PREZZO BASE D'ASTA : € 41.800,00 (€ quarantunottoento/00) .

OFFERTA MINIMA (pari al prezzo base ridotto di ¼ ex art. 591 2°c. cpc.): € 31.350,00 (€ trentunotrecentocinquanta/00) .

OFFERTE MINIME IN AUMENTO: € 3.000,00 (€ tremila/00).

NOTIZIE URBANISTICHE

Classe energetica non rilevabile dalla perizia e, pertanto, sarà onere dell'aggiudicatario fornire la certificazione "A.P.E." attestato di prestazione energetica , prima della emissione del decreto di trasferimento a sua cura e spese .

Gli immobili sono liberi in quanto allo stato grezzo .

I beni immobili di cui sopra sono meglio descritto nella relazione di stima dell'esperto geom. Gabriele Celenza (la cui conoscenza integrale è presupposto per la partecipazione alla vendita), in visione presso il Professionista delegato e consultabili anche sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul portale delle aste pubbliche pvp.giustizia.it unitamente

all'ordinanza di delega del giudice ed al presente avviso di vendita .

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 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. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

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 $\frac{1}{4}$ 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 .

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Modalità di presentazione delle offerte cartacee

L'offerta di acquisto cartacea deve essere depositata presso lo studio del professionista delegato in Vasto alla via Pompeo Suriani n. 6/S , esclusivamente dalle ore 10,00 alle ore 12,00 dei giorni dal lunedì al venerdì (festivi esclusi), improrogabilmente **entro le ore 12.00 del giorno 18.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 "PEI n 44-2022 RGE Tribunale di Vasto"**, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto, a titolo **di cauzione**; requisito richiesto a pena di inefficacia dell'offerta.

Se si partecipa per più lotti devono essere depositati assegni distinti per ogni lotto .

Modalità di presentazione delle offerte telematiche

L'offerta telematica deve pervenire **entro le ore 12.00 del giorno 18.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.astetelematiche.it, previa registrazione, attraverso la funzione "Partecipa" – "crea nuova busta" seguendo le indicazioni riportate e contenute nel Manuale Utente disponibili all'interno del portale. In particolare, il soggetto interessato deve cliccare sulla voce "Registrati" presente sulla barra di navigazione, completare tutti i campi presenti nella videata di registrazione, cliccare sul pulsante "Accetta condizioni e crea utenza", confermare l'utenza attraverso il link che riceverà per e-mail alla casella di posta indicata in fase di registrazione. Una volta registrato l'utente potrà accedere al portale cliccando sulla voce "Accedi" presente sulla barra di navigazione inserendo username e password negli appositi campi. L'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Delegato/Gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato al momento della registrazione e nell'area messaggi personale disponibile sul portale. È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

L'offerta telematica dovrà essere accompagnata dal versamento della cauzione, che a pena di inammissibilità, non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto, oltre ad € 16,00 per la marca da bollo .

La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario con causale "**versamento cauzione**", **distinto per ogni lotto**, eseguito sul conto corrente aperto presso la Banca Popolare delle Province Molisane, agenzia di Vasto (CH), **intestato alla "PEI n 44-2022 RGE Tribunale di Vasto"** avente il seguente

IBAN :
IT96 L050 3377 9100 0000 0110 994

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, unitamente ad un documento di riconoscimento in corso di validità .

Requisiti delle offerte cartacee e telematiche

L'offerta, redatta in regola con il bollo da € 16,00, dovrà contenere:

1. Il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, il regime patrimoniale prescelto se coniugato e 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, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

2. **Se l'offerta è presentata da più soggetti** dovrà essere sottoscritta da tutti coloro a favore dei quali sarà intestato il bene con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare e corredata dalla predetta documentazione riferita a ciascuno dei soggetti stessi;
3. nell'ipotesi in cui **l'offerente sia minorenne**, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
4. nell'ipotesi in cui **l'offerente sia una società**, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio ed il recapito telefonico del legale rappresentante, nonché i dati identificativi della società, ragione sociale e denominazione della società, sede legale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale, partita IVA e recapito telefonico;
5. gli offerenti dovranno dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel circondario del Tribunale di Vasto ai sensi dell'art.582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essere effettuate presso la Cancelleria.

Nella busta, oltre a quanto sopra, devono essere inseriti,

- **in caso di persona fisica**, copia della carta di identità o di altro documento di riconoscimento in corso di validità, copia del codice fiscale e, se coniugato in regime di comunione legale, copie del documento di riconoscimento del coniuge e del relativo codice fiscale, eventuale copie conforme dell'autorizzazione del Giudice Tutelare, in caso di offerta per un minore ;

- **in caso di società**, certificato della Camera di Commercio in corso di validità e, comunque, di data non anteriore a 10 giorni, attestante la vigenza della società ed i poteri di rappresentanza dell'offerente in udienza e fotocopia di un documento di identità del legale rappresentante.

- A. il lotto di interesse ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- B. l'indicazione del prezzo offerto, 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**;
- C. ricevuta di versamento della cauzione, in misura non inferiore a un decimo del prezzo offerto, **mediante assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "PEI n 44-2022 RGE Tribunale di Vasto", nel caso di offerta cartacea**; nel caso di mancata aggiudicazione, il deposito verrà svincolato e la cauzione verrà restituita. Nel caso di partecipazione a più lotti, dovranno essere effettuati depositi cauzionali separati per ciascuno dei lotti interessati;
- D. il termine e il modo di versamento del saldo del prezzo, nonché l'IVA ove dovuta, gli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà comunque, a pena di inefficacia dell'offerta, essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione (**termine NON sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini e NON prorogabile**), con 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;
- E. le modalità secondo cui il pagamento del prezzo e degli oneri accessori e tributari verrà effettuato (es. eventuale ricorso a finanziamento garantito da ipoteca).

Modalità della vendita

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

In caso di unica offerta, se il prezzo è pari o superiore al 75% del 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.astetelematiche.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.) nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio.

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 sul 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 **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 di vendita, l'ordinanza di delega e la relazione peritale saranno pubblicati, almeno due mesi prima della vendita, sul sito internet www.astegiudiziarie.it 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> oppure contattare il custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie ai seguenti contatti ivgpescara@pec.it ivgpescara1@gmail.com 366.6892779 - 340.8931637 085.9436430 - 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 12.08.2024 .

Il professionista delegato
Avv. Carlo Marco Sgrignuoli