

# TRIBUNALE DI VASTO

*Sezione Civile – Settore Esecuzioni Immobiliari*

★★★★★★★

*Procedura Esecutiva n. 31/2022 R.G.E.I.*

★★★★★★★

## AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

★★★★★★★

Il sottoscritto **Avvocato Vincenzo COCCHINO** del Foro di Vasto, con studio in Casalbordino alla Via San Sebastiano n. 69, piano primo, tel e fax 0873.907070, indirizzo pec: vincenzo.cocchino@pec.ordineavvocativasto.it, email: cocchino@studiococchino.it delegato ai sensi dell'art. 591/bis c.p.c dal G.E. presso il Tribunale di Vasto in data 16 settembre 2023 al compimento delle operazioni di vendita dei beni pignorati nella procedura esecutiva iscritta al n. 31/2022 R.G.E.I.,

### AVVISA

che il giorno **venerdì 7 febbraio 2025 alle ore 11.00** e prosiegua, innanzi a sé e presso il suo studio si svolgerà il terzo esperimento di

**\*\*\*VENDITA SENZA INCANTO\*\*\***

e l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi degli artt. 570-575 c.p.c., **con la modalità telematica sincrona mista**, ex art. 22 D.M. Giustizia 32/2015, delle seguenti unità immobiliari di seguito descritte, **specificando che, sia per l'offerta telematica che cartacea il termine per la presentazione delle offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. è fissato per lunedì 3 febbraio 2025 alle ore 12.00.**

★★★★★★★

### DESCRIZIONE IMMOBILI

#### LOTTO 1 (*uno*)

Diritti di piena proprietà su unità immobiliare sita nel **Comune di San Salvo (CH) alla via Pierluigi Nervi n. 65**, e precisamente: porzione di complesso immobiliare ad uso abitativo, da cielo a terra, edificato su lotto di terreno della superficie di mq. 13.380, ubicato nel in un'area definita dal Piano Regolatore Generale di San Salvo (CH) alla zona "B" 1.1.7. denominata "Struttura insediativa di frangia", articolata su quattro livelli ovvero piano interrato, terra, primo e secondo (sottotetto), avente una corte esterna per la quasi totalità risulta pavimentata, completamente delimitata da una recinzione in c.a. ed elementi metallici, altresì dotata di un accesso carrabile ed uno pedonale sul lato est che la collegano direttamente alla strada pubblica. Il tutto censito al **C.F. del Comune di San Salvo al Foglio 11 Particella 5190 Subalterno 5**, via Pierluigi Nervi n. 65 in San Salvo (CH), Piano Interrato,

Terra, Primo, Secondo (Sottotetto), Categoria A/7 (abitazioni in villini), Classe 02, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale Totale 184 mq, escluse aree scoperte 176 mq, Rendita € 785,01, definibile per tipologia costruttiva una "bifamiliare".

TOTALE SUPERFICI CHE COMPONGONO L'UNITA' IMMOBILIARE nei quattro piani:

- Superficie Lorda non Residenziale: 177,31 mq;
- Superficie Netta non Residenziale: 152,27 mq;
- Superficie Lorda Residenziale: 108,94 mq;
- Superficie Netta Residenziale: 85,46 mq;
- Superficie Netta non Residenziale (Balconi, Portico e Terrazzo): 59,45 mq;
- Superficie Netta Area Esterna: 258,00 mq.

Sugli immobili di cui sopra sono presenti difformità edilizie sui 4 piani, di natura volumetrica, di superficie, di altezze nonché strutturali per le quali si prevede un costo complessivo per la legittimazione futura pari a:

- Costo Complessivo Pratiche Edilizie e Lavori Edili (Soluzione A - Sanando l'ampliamento volumetrico al piano interrato) = 78.791,49 €;
- Costo Complessivo Pratiche Edilizie e Lavori Edili (Soluzione B - Rimuovendo l'ampliamento volumetrico al piano interrato) = 62.380,19 €.

**PREZZO BASE: Euro 175.234,21** (centosettantacinquemiladuecentotrentaquattro virgola ventuno).

Valore di perizia: Euro 311.527,50 (trecentoundicimilacinquecentoventisette virgola cinquanta).

Offerta minima per la partecipazione alla vendita ai sensi dell'art.571, II comma, c.p.c: Euro 131.425,66 (centotrentunomilaquattrocentoventicinque virgola sessantasei).

Il tutto meglio identificato in atti.

### **NOTIZIE TECNICHE E URBANISTICHE**

Come risulta dalla perizia tecnica del C.T.U. Arch. Mario D'ERMILIO, con studio in Vasto alla Via Salamastra n. 2, **alla quale ci si riporta integralmente per tutto quanto in essa contenuto e precisato e qui di seguito non indicato, e consultabile sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net):**

- **Occupazione:** l'immobile è occupato dal debitore esecutato;
- **Urbanistica:** Fabbricato edificato in forza di: Permesso di Costruire n. 4 del 18/08/2004 - Pratica Edilizia n. 4 del 2004 - Fascicolo 011478; il progetto prevedeva la realizzazione di n. 2 fabbricati da adibire a civile abitazione costituiti ognuno da n. 2 abitazioni duplex;

D.I.A. n. 156/2010 - prevedeva la realizzazione di una recinzione per creazione servitù di passaggio a favore della proprietà confinante; Pratica Edilizia n. 155/2011 - Fascicolo 013772 - progetto per la variazione di destinazione d'uso di un sottotetto da soffitta ad abitazione - SOSPESA; Pratica Edilizia n. 119/2018 - Protocollo n. 26151 del 13/11/2018 - prevedeva il Permesso di Costruire in sanatoria per ampliamento interrato più modifiche interne. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento e di Perizia

è stata realizzata e legittimata dal Permesso di Costruire n. 4 del 18/08/2004 e successivamente, come suindicato, è stata oggetto di altre Pratiche Edilizie, delle quali ben due però sono state sospese e quindi non completate mentre solo una risulta legittimata ovvero la D.I.A. n. 156/2010. Il lotto di terreno che ospita anche l'unità immobiliare in oggetto è identificato catastalmente al foglio 11 particella 5190 del Catasto Fabbricati del Comune di San Salvo (CH), all'interno del quale sono stati realizzati due fabbricati da adibire a civile abitazione costituiti ognuno da n. 2 abitazioni duplex. Occorre precisare che l'unità immobiliare di che trattasi è contraddistinta catastalmente da un unico Subalterno che di fatto è una "bifamiliare" ubicata nella parte nord-est del lotto di terreno suindicato, ovvero il subalterno 5 costituito dai 4 piani (Interrato, Terra, Primo e Secondo) avente destinazione catastale residenziale. E' possibile affermare che l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, realizzata previo rilascio del suddetto Permesso di Costruire n. 4 del 18/08/2004, non è conforme rispetto a quanto legittimato dal titolo abilitativo, infatti a seguito dei due sopralluoghi effettuati con gli opportuni rilievi metrico e fotografico nei giorni 15 dicembre 2022 e 23 febbraio 2023 si è potuto riscontrare che vi sono delle difformità tra lo stato di fatto e gli elaborati di progetto del titolo abilitativo in possesso. Le difformità presenti nell'unità immobiliare sono state riscontrate in tutti i piani che la compongono e anche nell'area esterna adiacente alla stessa. Si premette che l'ingombro esterno del fabbricato è conforme con quello di progetto legittimato ma vi sono stati degli aumenti di superficie e/o di volume in ogni piano e di seguito viene specificato. Al piano interrato sono diverse le difformità riscontrate, innanzitutto vi è stato un notevole ampliamento sia della superficie in adiacenza a quella legittimata (nella parte nord-ovest) che del volume in quanto l'altezza di piano prevista in progetto era di 2,50 ml mentre l'altezza riscontrata durante il sopralluogo, per la superficie prevista in progetto è pari a 2,70 ml; inoltre la ripartizione interna del piano è diversa rispetto a quanto legittimato, si nota la presenza di una cucina in muratura al suo interno, e nella parte esterna sul lato ovest non è stata realizzata la rampa carrabile prevista in progetto che avrebbe permesso di accedere con le auto nei garage previsti per ciascuna bifamiliare al piano interrato ma è stata realizzata invece una scala in c.a. che collega il piano terra al piano interrato ed un muro sempre in c.a. a confine tra le due proprietà delle bifamiliari con modifica prospettica al piano interrato in quanto alla porta da garage prevista è stata poi realizzato una finestra con porta finestra. Al piano terra le difformità sono rappresentate da una ripartizione interna non realizzata come da progetto con assenza quindi della delimitazione del vano scala che in progetto costituiva una superficie non residenziale, da un piccolo ampliamento del volume residenziale nella parte ovest, da modifiche prospettiche sul lato nord ovvero una porta finestra del soggiorno in progetto diventa una finestra oggi e le aperture previste nel muro curvo adiacente alla scala in c.a. che collega il piano terra al piano primo hanno subito delle modifiche nel numero e nella forma. Si nota anche la non presenza tra gli arredi della cucina che come precedentemente detto è visibile al piano interrato. Al piano primo le difformità riguardano una

ripartizione diversa tra lo stato di fatto e quello di progetto, un piccolo ampliamento del volume residenziale sul lato ovest in continuità con quello al piano terra, le medesime difformità delle finestre sulla parete curva ed un ampliamento della superficie del balcone lati nord-est. Al piano secondo (sottotetto) la difformità importante rilevata è rappresentata dalla presenza della ripartizione interna non prevista in progetto e quindi di fatto una destinazione d'uso (residenziale) diversa da quella prevista (soffitta) in progetto. Per quanto riguarda invece l'area esterna adiacente l'unità immobiliare, esaminando attentamente la documentazione in possesso, si può affermare che le difformità individuate sono la presenza di una tettoia in legno non legittimata, un'area recintata maggiore rispetto a quanto indicato nella planimetria generale di progetto che prevedeva percorsi carrabile e pedonale utilizzabili anche dai proprietari degli altri immobili presenti nel lotto di terreno in un'area oggi recintata ed utilizzata esclusivamente dall'unità immobiliare oggetto di perizia. A seguito di un'attenta analisi della documentazione in possesso e di un confronto con gli uffici tecnici comunali si è potuto redigere il suddetto elenco delle difformità riscontrate negli immobili oggetto di Perizia Tecnica; si può affermare inoltre che per le suindicate difformità non sia opportuno percorrere la strada della sanatoria edilizia ai sensi della l. 47/85 e della 724/94 in quanto è possibile perseguire una soluzione tecnica più congrua ovvero è possibile effettuare un Permesso di Costruire in sanatoria *ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380*, come precisato nel paragrafo successivo. Tali difformità infatti possono essere regolarizzate in quanto gli interventi effettuati in difformità risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione che ad oggi, visto che il Piano Regolatore del Comune di San Salvo è il medesimo. Per il piano secondo (sottotetto) invece la regolarizzazione dello stato attuale può essere ottenuta da una Pratica Edilizia di recupero abitativo ai fini edilizi.

- **Regolarizzazione urbanistica** : il debitore esecutato nel corso degli anni ha presentato n. 3 Pratiche Edilizie con l'intento di regolarizzare quanto effettuato in difformità al progetto legittimato ovvero al Permesso di Costruire n. 4 del 18/08/2004 - Pratica Edilizia n. 4 del 2004 - Fascicolo 011478; delle 3 Pratiche Edilizie presentate solo la D.I.A. n. 156/2010, che prevedeva la realizzazione di una recinzione su terreno di proprietà del debitore esecutato per creazione servitù di passaggio a favore della proprietà confinante, risulta completa e legittima mentre le altre due ossia la Pratica Edilizia n. 155/2011 - Fascicolo 013772 che prevedeva la variazione di destinazione d'uso di un sottotetto da soffitta ad abitazione e la Pratica Edilizia n. 119/2018 - Protocollo n. 26151 del 13/11/2018 che invece prevedeva il Permesso di Costruire in sanatoria per l'ampliamento dell'interrato più le diverse modifiche interne risultano SOSPESE e quindi non complete e legittimanti. Le difformità riscontrate sull'unità immobiliare oggetto di Perizia Tecnica, opportunamente elencate nel precedente paragrafo, possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380, evitando di perseguire soluzioni diverse ed inopportune.

Considerando le tipologie di difformità che l'unità immobiliare presenta, è possibile affermare che le stesse possono essere sanate attraverso la redazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380, da inviare/protocollare al relativo portale del Comune di San Salvo, occorre però fare un distinguo ovvero ci sono alcune difformità che possono essere sanate con una richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, altre difformità che debbono essere rimosse e ripristinate come da progetto ed infine alcune che saranno a discrezione del proprietario se regolarizzarle o riportarle allo stato di progetto legittimo; per quanto riguarda invece il recupero abitativo del sottotetto la normativa prevede che è possibile solo su immobili che non hanno difformità e quindi bisognerebbe prima sanare le altre difformità e contemporaneamente demolire i divisori presenti al piano secondo (sottotetto) per riportare il piano alle condizioni previste dal progetto legittimato e solo successivamente fare una Pratica Edilizia di recupero abitativo. Bisognerà verificare, allorquando sarà il momento e considerando la specificità della situazione (immobile pignorato oggetto di Perizia) anche con il Comune, se è possibile inserire anche il recupero abitativo del sottotetto a sanatoria nel Permesso di Costruire a Sanatoria. Occorre precisare che si dovrà anche provvedere al deposito della documentazione tecnica/strutturale presso gli uffici dell'ex Genio Civile di Chieti qualora si decidesse di legittimare le difformità strutturali presenti anche in relazione all'ampliamento volumetrico al piano interrato. Per meglio comprendere il quadro completo delle difformità e delle possibili soluzioni per regolarizzarle, di seguito viene sintetizzato e precisato il tutto piano per piano e si definiscono quali siano i costi necessari per poter regolarizzare le difformità evidenziate in relazione alle pratiche da redigere per i diversi uffici preposti ed i relativi costi dei lavori necessari per legittimare il tutto.

**Piano interrato:** Soluzione tecnica: *Redazione Permesso di Costruire in Sanatoria per legittimare:* Ampliamento della superficie e del volume in adiacenza a quella legittimata (nella parte nord-ovest) - In alternativa occorre demolire e ripristinare come previsto in progetto; - Ampliamento del volume legittimato dovuto alla maggiore altezza di piano (di 20 cm); - Ripartizione interna e destinazione d'uso diverse rispetto a quanto legittimato; - Realizzazione scala e muro in c.a. a confine; - Modifica prospettica (lato ovest) da porta di garage a finestra/porta finestra; Soluzione tecnica: *Redazione Deposito Strutturale a Sanatoria presso l'ex Genio Civile di Chieti necessario per legittimare:* - Realizzazione scala e muri in c.a.. - Piano terra: Soluzione tecnica: *Redazione Permesso di Costruire in Sanatoria per legittimare:* - Ripartizione interna diversa (assenza di divisori); - Ampliamento del volume residenziale nella parte ovest; - Modifiche prospettiche sul lato nord; - Assenza della rampa carrabile per accesso al piano interrato. - Piano primo: Soluzione tecnica: *Redazione Permesso di Costruire in Sanatoria per legittimare:* - Ripartizione interna diversa; - Ampliamento del volume residenziale nella parte ovest; - Finestre sulla parete curva della scala; - Ampliamento della superficie del balcone (lati nord-est). - Piano secondo (sottotetto): Soluzione tecnica: *Redazione Permesso di Costruire in Sanatoria Recupero Abitativo per*

*legittimare*: - Ripartizione interna non prevista; - Recupero abitativo del sottotetto. - Area esterna: Soluzione tecnica: *Redazione Permesso di Costruire in Sanatoria Recupero Abitativo per legittimare*: - Area recintata maggiore rispetto a quella legittimata dal progetto. E' doveroso puntualizzare inoltre che è possibile regolarizzare l'ampliamento volumetrico abitativo riscontrato nei piani terra e primo (lato ovest) in quanto dalla verifica effettuata sulla Pratica Edilizia n. 4/2004 (allegato 6), sul relativo Permesso di Costruire e durante il sopralluogo si può affermare che l'area in cui ricade l'unità immobiliare oggetto della presente Perizia è contraddistinta nel Piano Regolatore Generale di San Salvo (CH) alla zona "B" 1.1.7. denominata "Struttura insediativa di frangia" avente l'indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1 mc/mq. Il lotto di progetto utilizzato per la costruzione dei due fabbricati aveva una superficie pari a 1.050 mq e di conseguenza una volumetria massima di progetto pari a 1.050 mc. Il progetto invece presentava una cubatura complessiva dei due fabbricati (A e B) pari a 997,86 mc con una differenza di 52,14 mc rispetto al limite massimo, per cui se lo dividiamo per le 4 bifamiliari realizzate otteniamo una cubatura di 13,035 mc per ogni singola bifamiliare. L'ampliamento di cubatura realizzato nei piani terra e primo è pari a  $(2,52 \text{ ml} \times 0,55 \text{ ml}) = 1,386 \text{ mq} \times 3,05 \text{ ml} (h) = 4,23 \text{ mc} \times 2 = 8,46 \text{ mc}$  (inferiore ai 13,035 mc). I costi relativi alla redazione della suddetta richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria sono: - Diritti di segreteria al Comune di San Salvo: 60,00 € (ampliamenti di edifici in zone omogenee A-B-C-F sino a 50 mc anche per sanatorie); - Marca da Bollo da 16 € al Comune di San Salvo; - Sanzione amministrativa del Comune di San Salvo per difformità: 1.000,00 €; - Oneri di urbanizzazione al Comune di San Salvo: - Oneri Concessori Piano Terra e Piano Primo:  $5,37 \text{ €/mq} \times 8,46 \text{ mc} = 45,43 \text{ €} \times 1,30 \text{ (coef.)} = 59,06 \text{ €}$ ; - Costo di Costruzione Piano Terra e Piano Primo:  $1,39 \text{ mq} \times 2 \text{ (n. piani)} \times 332,69 \text{ €/mq}$  (costo di costruzione indicativo a San Salvo)  $\times 2 \text{ (a sanatoria)} = 1.849,75 \text{ €}$ ; - Costo di Costruzione Piano Interrato (20 cm in più nell'altezza di piano):  $332,69 \text{ €/mq} \times 75 \text{ mq} = 24.951,75 \text{ €}$  di cui il 60% = 14.971,05 € (per l'altezza di 2,50 ml di progetto) :  $250 \text{ cm} (h \text{ di progetto}) \times 20 \text{ cm} (maggiore altezza) = 1.197,69 \text{ €} \times 2 \text{ (a sanatoria)} = 2.395,38 \text{ €}$  N.B.: *Nel caso in cui si voglia sanare l'ampliamento al piano interrato (soluzione A) e non ripristinare lo stato legittimato dal progetto bisogna calcolare*: - Oneri Concessori Piano Interrato (ampliamento zona nord-ovest):  $5,37 \text{ €/mq} \times (50 \text{ mq} \times 2,70 \text{ ml}) \times 2 \text{ (a sanatoria)} = 1.449,90 \text{ €}$ ; - Costo di Costruzione:  $50 \text{ mq} \times 332,69 \text{ €/mq} = 16.634,50 \text{ €}$  di cui il 60% = 9.980,70 €  $\times 2 \text{ (a sanatoria)} = 19.961,40 \text{ €}$ ; - Onorario per l'espletamento delle prestazioni tecniche necessarie (Pratica Edilizia, Aggiornamenti Catastali, APE e Agibilità): 8.000,00 €; I costi relativi alla redazione della richiesta di Permesso di Costruire per Recupero Abitativo del Sottotetto sono: - Diritti di segreteria e marche da bollo al Comune di San Salvo, Oneri Concessori comunali e regionali, e Onorario per l'espletamento delle prestazioni tecniche necessarie (Pratica Edilizia, Aggiornamento Catastale, Aggiornamento APE e Aggiornamento Agibilità): 10.000,00 €. I costi relativi alla redazione della documentazione per il Deposito Strutturale a Sanatoria presso l'ex Genio Civile di Chieti (solo in caso

di soluzione A) sono: - Diritti di segreteria ex Genio Civile di Chieti: 300,00 € + n. 6 bolli da 16,00 € cadauno; - Spese per i sondaggi sulle opere strutturali da sanare comprensivo delle analisi di laboratorio e l'Onorario per l'espletamento delle prestazioni tecniche necessarie (indicativo perché variabile in base a ciò che viene verificato dopo i sondaggi) = 20.000,00 €. Il costo preventivato, per le Pratiche Edilizie e gli oneri concessori, per legittimare quanto sopradescritto (soluzione A) scegliendo di sanare l'ampliamento volumetrico al piano interrato nella parte nord-ovest è pari a: 64.791,49 €. Il costo preventivato, per le Pratiche Edilizie e gli oneri concessori, per legittimare quanto sopradescritto (soluzione B) scegliendo di non sanare l'ampliamento volumetrico al piano interrato nella parte nord-ovest è pari a: 43.380,19 €. Altri costi sono da considerare per: - Lo smontaggio, il carico, il trasporto e lo smaltimento della tettoia in legno avente una superficie di circa 32,00 mq posizionata ad una distanza inferiore ai 5,00 ml dal confine: 2.500,00 €; - Realizzazione di muro in c.a. al piano interrato comprensivo di riempimento in terra della corte aperta presente oggi sul lato ovest e di modifica dell'apertura sulla parete ovest del piano interrato per accesso pedonale, qualora si voglia sanare l'ampliamento di volume al piano interrato nella zona nord-ovest: 5.000,00 € (solo in caso di soluzione A); - La realizzazione dei divisori non realizzati ai piani Interrato, Terra e Primo, comprensivi di intonaco e finitura: 3.000,00 €; - La demolizione del solaio tra piano interrato e piano terra, della parete lato sud dell'ampliamento realizzato al piano interrato, della scala esterna in c.a. che collega il piano terra al piano interrato e realizzazione della rampa carrabile per accesso al garage, comprensivo dell'apertura della porta di garage qualora non si voglia sanare l'ampliamento di volume per ripristinare lo stato legittimato dal Permesso di Costruire n. 4 del 2004: 10.000,00 € (soluzione B); - La demolizione dei divisori presenti al piano secondo (sottotetto) per ripristinare lo stato legittimato dal Permesso di Costruire n. 4 del 2004 ovvero la destinazione a soffitta, comprensivo lo scarico, il carico ed il trasporto a discarica con relativi oneri di smaltimento, compreso le opere di ripristino della pavimentazione e degli impianti: 3.500,00 €; Il costo preventivato, oltre quello per le Pratiche Edilizie e gli oneri concessori, per legittimare quanto sopradescritto (soluzione A) scegliendo di sanare l'ampliamento volumetrico al piano interrato nella parte nord-ovest è pari a: 14.000,00 €. Il costo preventivato, oltre quello per le Pratiche Edilizie e gli oneri concessori, per legittimare quanto sopradescritto (soluzione B) scegliendo di non sanare l'ampliamento volumetrico al piano interrato nella parte nord-ovest è pari a: 19.000,00 €.

- **Note:** Dalla documentazione in possesso (D.I.A. n. 156/2010) e a seguito dei due sopralluoghi effettuati bisogna precisare che vi è di fatto una servitù di passaggio sull'area esterna di proprietà, adiacente l'unità immobiliare oggetto di Perizia;

- **Condominio:** non sussiste condominio;

- **Ulteriori notizie:** il fabbricato è definibile per tipologia costruttiva una "bifamiliare" in quanto risulta essere la porzione (circa la metà) di un fabbricato che ne contiene due quasi uguali e

simmetriche tra loro. L'unità immobiliare, costituita dalla predetta porzione di fabbricato e dalla relativa area adiacente ad essa, è ubicata all'interno di un lotto di terreno contraddistinto catastalmente dalla particella 5190; l'unità immobiliare ovvero la corte esterna ha l'accesso, sia carrabile che pedonale, sul lato est direttamente sulla strada pubblica mentre l'accesso all'interno è possibile attraverso una porta posizionata sulla parete est del piano terra e ci si trova in un ambiente unico destinato a soggiorno avente una superficie netta pari a 39,84 mq con la presenza nella parte nord-ovest di una scala curva a vista su una superficie di 5,44 mq che conduce al piano primo ed una che conduce al piano interrato. Nel piano terra sono presenti inoltre una finestra sulla parete- nord, una porta finestra sul lato est (oltre alla porta d'ingresso principale) ed una porta finestra nella parete ovest che permette l'uscita su un balcone di 3,74 mq. In adiacenza ai lati nord ed est, all'esterno, vi è un portico in c.a. di 18,50 mq. L'altezza di piano misurato è pari a 2,75 ml. Scendendo al piano interrato, avente altezza pari a 2,70 ml, ci troviamo in un piccolo disimpegno con una porta sulla destra che introduce in un bagno di 5,99 mq, mentre un'altra porta ci immette in uno spazio aperto destinato a taverna/cantina avente una superficie netta pari a 53,20 mq, sui lati est e nord vi è rispettivamente una finestra cosiddetta "bocca di lupo" per l'aerazione mentre sul lato ovest vi è una finestra e porta finestra che conduce in una corte esterna scoperta di 18,07 mq nel quale è stata realizzata una scala in c.a. che permette di risalire esternamente al piano terra. Dalla corte esterna poi si può, attraverso una porta finestra, entrare nel volume interrato realizzato in ampliamento e ci si trova in un ambiente destinato a cantina/taverna avente una superficie pari a 34,98 mq nel quale è visibile anche una finestra sulla parete sud ovvero sulla corte esterna aperta, mentre nella parte est vi è una porta che conduce in un bagno di 5,30 mq e dal quale, attraverso un'altra porta, si accede ad un locale tecnico di 5,53 mq. Dalla scala interna al piano terra dicevamo si arriva al disimpegno del piano primo avente una superficie pari a 5,67 mq dal quale è possibile accedere attraverso le rispettive porte a due camere posizionate nella parte est di 9,19 mq con porta finestra sulla parete nord e 17,15 mq con porta finestra sulla parete est. Le predette porte finestre permettono di accedere all'esterno in un terrazzo di 27,33 mq mentre nella parte sud-ovest è posizionato un bagno di 8,17 mq con porta finestra sulla parete ovest che immette in un balcone di 3,91 mq. L'altezza interna del piano primo è pari a 2,75 ml. Infine, sempre per mezzo di una scala curva, si arriva al piano secondo (sottotetto) ovvero in un disimpegno/vano scale di 9,81 mq dal quale attraverso le relative porte è possibile accedere ad un ripostiglio nella parte nord di 1,19 mq, ad una camera di 10,91 mq con porta finestra sulla parete nord che immette in un balcone curvo di 2,26 mq, ad una camera di 16,49 mq con finestra sulla parete est e ad un bagno di 5,47 mq con porta finestra che immette in un balcone di 3,71 mq. L'altezza interna di piano (come indicato negli elaborati grafici - allegato 5) varia da 2,70 ml a 1,80 ml. In sintesi le superfici per ogni piano sono i seguenti: - Piano Interrato: - Superficie Lorda non Residenziale: 123,67 mq; - Superficie Netta non Residenziale: 108,40 mq; - Superficie Netta Area Esterna: 18,07 mq. -



Piano Terra: - Superficie Lorda Residenziale: 53,90 mq; - Superficie Netta Residenziale: 45,28 mq; - Superficie Netta non Residenziale (Balcone e Portico): 22,24 mq. - Superficie Netta Area Esterna: 239,93 mq. - Piano Primo: - Superficie Lorda Residenziale: 55,04 mq; - Superficie Netta Residenziale: 40,18 mq; - Superficie Netta non Residenziale (Balcone e Terrazzo): 31,24 mq. - Piano Secondo (Sottotetto): - Superficie Lorda non Residenziale: 53,64 mq; - Superficie Netta non Residenziale: 43,87 mq; - Superficie Netta non Residenziale (Balconi): 5,97 mq. - TOTALE SUPERFICI: - Superficie Lorda non Residenziale: 177,31 mq; - Superficie Netta non Residenziale: 152,27 mq; - Superficie Lorda Residenziale: 108,94 mq; - Superficie Netta Residenziale: 85,46 mq; - Superficie Netta non Residenziale (Balconi, Portico e Terrazzo): 59,45 mq; - Superficie Netta Area Esterna: 258,00 mq. L'unità immobiliare destinata ad abitazione si presenta in buono stato di conservazione con pareti interne intonacate e tinteggiate con pavimentazioni diverse, in gres e laminato, ed infissi in legno con persiane in alluminio, oltre alla presenza degli impianti elettrici, termici ed idraulici, anch'essi in buono stato di conservazione considerando gli anni di realizzazione ovvero tra il 2005 ed il 2010; i balconi ed i terrazzi sono pavimentati in gres e i parapetti sono in parte in c.a. ed in parte in metallo verniciato.

- **Formalità pregiudizievoli** (salvo ulteriori sopravvenute): 1 - Ipoteca volontaria iscritta in data 21 ottobre 2005 ai nn. 21853/3649; 2) Ipoteca legale iscritta in data 15 dicembre 2008 ai nn. 26451/4685; Ipoteca legale iscritta in data 2 marzo 2017 ai nn. 3453/434; Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta in data 13 ottobre 2017 ai nn. 17166/2119; Pignoramento trascritto in data 14 giugno 2022 ai nn. 10680/8390.

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

### AVVERTENZE

Le offerte dovranno esse presentate alternativamente: **a)** con modalità telematica e con i contenuti di cui all'art 12 e segg. del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.2.2015 utilizzando il modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile mediante apposita funzione "INVIO OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale **www.spazioaste.it**. 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 [pvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:pvp.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"; **b)** con modalità cartacea per ciascuno dei beni pignorati; in quest'ultimo caso l'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati a cura del medesimo Professionista o da suo delegato ad hoc i

nomi previa identificazione di colui che materialmente provvede al deposito, 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 deve essere apposta sulla busta);

**Potranno essere formulate offerte di acquisto anche inferiori al prezzo base e fino al 75% dello stesso**, ma in tal caso lo scrivente professionista non procederà all'aggiudicazione del bene: 1) in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; 2) 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.; nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori al 5% dell'offerta più alta arrotondata per eccesso al migliaio di euro più prossimo.

**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; 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..

**Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori al 5% dell'offerta più alta arrotondata per eccesso al migliaio di euro più prossimo.** Allorché sia trascorso il minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

Nella vendita senza incanto 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.

Tutte le buste relative alle vendite fissate per quel giorno sono aperte contestualmente all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza di tutti gli offerenti (ore 16.00), con inserimento delle stesse in distinti sotto fascicoli; lo scrivente professionista 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, aggiudicando subito il bene in caso di unico offerente e, in caso di più offerte valide, procedendo alla gara sulla base della offerta più alta; nella gara ciascuna offerta in aumento da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al 5% dell'offerta più alta arrotondata per eccesso al migliaio di

euro più prossimo; il bene verrà definitivamente aggiudicato all'esito di detta gara a che avrà effettuato il rilancio più alto;

il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari sarà comunque quello indicato nell'offerta in busta chiusa; 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;

in caso di mancato versamento del saldo dovuto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate. All'ultimo esperimento di vendita l'aggiudicatario provvisorio non ha versato nei termini il saldo del prezzo ed è stato dichiarato decaduto.

- gli immobili sono visionabili previa prenotazione con il custode giudiziario IVG ABRUZZO (Ufficio di Vasto sito in Via Bachelet c/o Palazzo di giustizia, tel. 0873.366180). La prenotazione avviene tramite il PVP oppure compilando il modulo istanza visita reperibile al seguente indirizzo : <http://www.ivgabruzzo.com/IstanzaVisitaBeni.htm> (seguite le istruzioni ivi contenute). Ulteriori recapiti: Posta elettronica certificata: [ivgpescara@pec.it](mailto:ivgpescara@pec.it); posta elettronica ordinaria: [ivgpescara1@gmail.com](mailto:ivgpescara1@gmail.com); recapiti dei funzionari IVG: 3666892779 o 3408931637 (ore ufficio); recapito fisso e fax ufficio: 085.9436430 - 085.9436431

\*\*\*\*\*

### **PRECISAZIONI**

- i predetti immobili vengono posti in vendita, con assoggettamento al pertinente regime fiscale e imposte come per legge, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori ed anche in relazione alla vigente normativa urbanistico-edilizia, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, a corpo e non a misura; 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 vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiale dell'anno in corso e dell'anno precedente, non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo 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 presente vendita ha ad oggetto i beni immobili sopra descritti: eventuali beni mobili già insistenti nell'immobile non sono oggetto della presente vendita;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti se esistenti al momento della vendita; di essi verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento;

- gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); 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);
- quanto alle indicazioni della normativa relative alla regolarità urbanistica 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 Legge 47/1985 ss.mm.ii.;
- contestualmente al saldo del prezzo l'aggiudicatario dovrà versare, nello stesso termine e con le stesse modalità, un fondo spese, per spese presumibili di trasferimento, pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo minore importo comunicato dal professionista, e fatta salva la possibilità di integrazione, con espresso avvertimento che in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c. con conseguente perdita della cauzione;
- la presente vendita ha ad oggetto i soli immobili: eventuali beni mobili presenti all'interno non sono ricompresi nella presente vendita;
- se il credito per cui si procede è di natura fondiaria, per cui il pagamento andrà effettuato nelle forme previste dall'art. 41 T.U.B.;

\*\*\*\*\*

### **CONDIZIONI PER LA VENDITA SENZA INCANTO**

Le offerte di acquisto relative all'immobile sopra descritto dovranno pervenire entro le ore 12.00 del quarto giorno precedente a quello fissato per la gara, a pena di inefficacia dell'offerta. Le offerte potranno essere presentate: a) in via telematica; b) con modalità cartacea per ciascuno dei beni pignorati. L'offerta telematica dovrà essere accompagnata, come meglio si dirà in seguito, dal versamento della cauzione su apposito conto corrente della procedura sotto indicato (**ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura il giorno fissato per l'apertura delle buste, l'offerta sarà esclusa**); l'offerta cartacea non è efficace se l'offerente non presta cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura dell'importo pari al decimo del prezzo proposto.

L'offerta di acquisto, sia telematica che cartacea, è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione;

### **DEPOSITO DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICHE**

- L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) oppure da PVP. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari indicati

nell'avviso di vendita, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del 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>). 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"

- Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "**Manuale utente**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

- Non saranno accettate offerte trasmesse dopo 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.

- Le offerte presentate sono **IRREVOCABILI**. Una volta trasmessa l'offerta telematica 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 posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

- 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 31/2022" acceso presso la BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE MOLISANE SCPA, Filiale di Vasto Via Giulio Cesare, BIC: PPMSIT31XXX, avente il seguente IBAN: IT 22 E050 3377 9100 0000 0110 658, con causale: "versamento cauzione"**

- Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

- La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

- Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.

- La busta, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

- offerta d'asta;

- copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario, per ogni singolo lotto, sul conto corrente sopra indicato;
- 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;
- copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche + codice fiscale;
- 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;
- 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.);
- 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;
- 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 indicato nella scheda del bene;
- ove l'offerente voglia non sottoscrivere con firma digitale ma voglia inviarla a mezzo pec, di casella di 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;
- 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.
- **Esame delle offerte, eventuale gara tra gli offerenti ed aggiudicazione:** nel 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 “on line”. 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 la Astalegale.net 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 una 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 alla vendita 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. **Mancato funzionamento dei sistemi informatici:** nel caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia:

1) ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita 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 con modalità cartacea;

2) ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio 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. Al fine di garantire lo svolgimento delle operazioni di vendita, il professionista delegato dovrà disporre di due linee di connessione. Ove fosse comunque impossibile svolgere la vendita, ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice dell'esecuzione) e riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.

### **DEPOSITO DELL'OFFERTA CON MODALITA' CARTACEA**

In tale caso le offerte di acquisto dovranno essere depositate presso lo studio del Professionista delegato, in Casalbordino (CH) alla Via San Sebastiano n. 69, dalle ore 9.30 alle ore 12.00 dei giorni dal lunedì al venerdì, con le modalità e secondo le previsioni dell'art. 571 c.p.c. ed in particolare:

**Presentazione dell'offerta:** 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 professionista delegato alla vendita 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.

Pena l'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 alla procedura (ad esempio: "P.E.I. 31/2022 TRIB. VASTO") che deve essere inserito, nella busta contenente l'offerta stessa; busta che sarà sigillata idoneamente dal Professionista o da un delegato ad hoc al momento del deposito.

-- l'offerta in bollo (Euro 16,00) 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; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è una società o altro ente 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 dai seguenti documenti: certificato del Registro delle Imprese (o del registro persone giuridiche) in corso di validità o di altro documento equipollente attestante la vigenza dell'ente e dei poteri di rappresentanza dell'offerente in udienza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali; in caso di intervento di un rappresentante volontario, alla domanda deve



essere allegato l'originale o copia autentica di procura; in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione all'incanto; 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, al fine della verifica della condizione di reciprocità;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ivi compresi gli estremi catastali;

c) l'indicazione del prezzo offerto; per ciascun lotto il prezzo base fissato è quello sopra indicato, ma saranno considerate valide anche le offerte inferiori fino a 1/4 rispetto al prezzo base;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà comunque, a pena di inefficacia dell'offerta, essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve (circostanza che sarà valutata dal professionista o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta);

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

- all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale);

- l'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio in un Comune del circondario di questo Tribunale ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

\*\*\*\*\*

### **DISPOSIZIONI COMUNI ED AVVERTENZE**

Del presente avviso di vendita sarà data pubblicità nei modi e nei termini previsti dalla Legge; il Professionista provvederà a pubblicare il presente avviso di vendita sui siti internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (Portale delle vendite pubbliche del Ministero della giustizia) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);

-- si precisa inoltre che tutte le attività che, a norma dall'articolo 576 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in cancelleria o davanti il Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate presso lo studio dell'avv. Vincenzo Cocchino nei seguenti giorni ed orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 10.00 alle ore 12.00;

-- la partecipazione alla vendita senza incanto e con incanto presuppone la conoscenza integrale del presente avviso di gara e della perizia di stima del C.T.U. relativa agli immobili posti 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 sui beni);

- 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 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 dell'art. 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; 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 avrà per primo depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione, e anche a seguito di gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;
  - le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori al 5% dell'offerta più alta arrotondata in eccesso al migliaio più prossimo;
  - 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.
  - Tutte le buste relative alle vendite fissate per quel giorno saranno aperte contestualmente all'udienza fissata per l'esame delle offerte (ore 16.00) alla presenza di tutti gli offerenti, il professionista valuterà l'ammissibilità delle singole offerte, aggiudicando subito il bene in caso di unico offerente e, in caso di più offerte valide, procedendo alla gara sulla base della offerta più alta; nella gara ciascuna offerta in aumento deve effettuarsi nel termine di 60 (sessanta) secondi dall'offerta precedente.
  - 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.
- Le spese necessarie per il trasferimento degli immobili, nonché per l'eventuale accatastamento di porzioni non censite, il compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive all'incanto ed ogni onere fiscale derivante dalla vendita, sono a carico dell'aggiudicatario.
- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato

e modificato 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.

- 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.: pertanto, è vivamente consigliato di presenziare.

- Si avvisa che tutte le buste relative alle vendite fissate per quel giorno sono aperte contestualmente all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza di tutti gli offerenti comparsi innanzi al Professionista delegato oppure "on line" in collegamento alla piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) del gestore per le operazioni di vendita con modalità telematica. Il Professionista 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. e non all'unico offerente;

- 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 pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'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 professionista 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 faranno carico esclusivamente alla procedura ed alle relative operazioni di cancellazione provvederà il Professionista Delegato senza oneri per gli aggiudicatari.

La proprietà degli immobili sarà a 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, oltre che dopo la consegna dell'attestato di prestazione energetica.

L'immobile oggetto di vendita, è attualmente nel possesso della parte esecutata, che continua a detenerlo su autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.

-- il G.E. è il dottor Italo RADOCCIA;

-- il custode è l'IVG Abruzzo;

-- per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Casalbordino, li 2 dicembre 2024

Il professionista delegato

Avv. Vincenzo Cocchino