

TRIBUNALE DI VASTO – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva n.05/2022 R.G.E.I.
I AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

La Dott.ssa **RosaFrancesca Galante**, con **studio in Vasto, in Corso Nuova Italia 1/A**, delegata dal Giudice delle Esecuzioni, ai sensi dell'art.591-bis c.p.c. con ordinanza del 13.07.2018 e relative proroghe

AVVISA

che il **giorno 04 DICEMBRE 2024, alle ore 16.30**, dinanzi a sé e **presso il proprio studio in Vasto (CH), Corso Italia n. 1**, procederà al PRIMO esperimento di vendita

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

del bene immobile relativo al giudizio di espropriazione sopra indicato ed appresso descritto.

Piena Proprietà di unità immobiliare in fabbricato plurifamiliare sito nel Comune di Vasto (CH) e precisamente:

Piena Proprietà pari alla quota 1/1 di unità immobiliare in edificio plurifamiliare comprendente un appartamento al piano PRIMO - SECONDO - SOTTOTETTO di 13,5 vani, il tutto riportato nel NCEU del Comune di VASTO al Fg. 31, particella 498, sub 3, Via Silvio e Francesco CICCARONE n.220, Piano 1-2-ST.

Composta da Abitazione P.Primo e Secondo (S.lorda) = 296,90 m²

Balconi/Terrazzi P.Primo e Secondo = 140,75 m²

Soffitta P.Sottotetto (S.lorda) = 144,00 m²

Il valore dell'immobile, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di € 435.700,00

PREZZO BASE D'ASTA a corpo € 435.700,00 (quattrocentotrentacinquemilasettecento/00)

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potranno essere formulate offerte inferiori fino ad 1/4 (un quarto) del prezzo base e, quindi, a partire dal prezzo minimo di € 326.775,00 (trecentoventiseimilasettecentosettantacinque/00)

Il complesso immobiliare, che si presenta in un buono stato di conservazione, è occupato dal nucleo familiare dell'esecutato e su di esso sussistono abusi edilizi come descritto nella perizia. Inoltre sono presenti anche beni comuni non censibili (BCNC) individuati come:

Comune di Vasto Fg. 31 part. 498 sub. 15 3 piano T

Comune di Vasto Fg. 31 part. 498 sub. 16 3 piano T

Comune di Vasto Fg. 31 part. 498 sub. 24 3 piano S1

Per quanto non indicato nel presente avviso, si rimanda alla relazione di stima dell'esperto la cui conoscenza integrale è presupposto per la partecipazione alla vendita, che depurata di dati personali relativi al debitore, è consultabile sul "Portale delle vendite pubbliche" oltre che sul sito internet www.spazioaste.it, unitamente all'Ordinanza del Giudice ed al presente avviso di vendita.

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla vigente normativa urbanistica, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di terzi, con gli accessori, dipendenze, pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e diritti proporzionali sulle parti di edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge e regolamento di condominio ove esistente.

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; conseguentemente, di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalle eventuali necessità di adeguamento di impianti alle

norme 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 evidenziato in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Prima dell'emissione del decreto di trasferimento **l'aggiudicatario avrà l'onere di depositare, a propria cura e spese, l'Attestato di Prestazione Energetica (cd. APE)** nel caso gli immobili venduti ne fossero sprovvisti.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive integrazioni e modificazioni.

CONDIZIONI per la vendita SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Le offerte di acquisto relative agli immobili sopra descritti possono essere depositate presso lo studio del Professionista delegato, in Vasto (CH) alla via Corso Italia n. 1, fino alle ore 12.00 del quarto giorno antecedente la vendita, qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente e quindi **improrogabilmente entro le ore 12.00 del giorno 29 NOVEMBRE 2024** a pena di inammissibilità dell'offerta, con le modalità e secondo le previsioni dell'art. 571 c.p.c. Le condizioni e modalità sono riportate nell'ordinanza di vendita delegata del G.E. a cui ci si riporta integralmente e che deve essere obbligatoriamente letta e conosciuta dall'offerente. Si fa presente che la base d'asta è pari ad **€ 435.700,00 (quattrocentotrentacinquemilasettecento/00)**. Le offerte dovranno essere presentate alternativamente:

a) Con modalità telematica - 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).

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>"), e dovrà far pervenire nella detta busta, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1. Offerta d'asta;
2. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario;
3. Dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli artt. 46,47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche;
4. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
5. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la p. iva, il n. 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;
6. 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.);
7. 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;
8. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
9. 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;
10. Ove l'offerente voglia non sottoscrivere con firma digitale l'offerta 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 dall'art. 17 comma 2, dm 32/2015 il gestore della vendita verificherà, comunicando il relativo esito al professionista delegato, che la pec dell'offerente sia stata rilasciata previa identificazione del richiedente.

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

Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le indicazioni innanzi riportate. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

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

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, dopo aver eseguito il versamento della cauzione, i cui estremi devono essere indicati nell'offerta. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

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

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto della procedura intestato a

TRIB. VASTO PEI 5/2022

IBAN: IT 72 S 05033 77910 00000111251

causale: "versamento cauzione".

b) Con **modalità cartacea** per ciascuno dei beni pignorati, in quest'ultimo caso l'offerta, con tutti gli allegati, deve essere presentata in busta chiusa. Sull'esterno della busta saranno annotati a cura del Professionista delegato per la vendita (o da un 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 da un suo delegato ad hoc) provvederà a sigillare la busta e a rilasciare ricevuta del deposito, ricevuta che potrà consistere anche nella fotocopia dell'esterno della busta così compilata.

L'offerta cartacea non è efficace se l'offerente non presta **cauzione**, a mezzo di assegno circolare **NON TRASFERIBILE** intestato alla procedura esecutiva (Procedura Esecutiva R.G.E. N. 5/2022 Tribunale di Vasto) **in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto**. Pena l'inefficacia dell'offerta, la ricevuta del versamento della cauzione, nella misura come sopra indicata, deve essere inserita nella busta contenente l'offerta medesima.

L'offerta, redatta in regola con il bollo, dovrà contenere:

A. 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.

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;

nell'ipotesi in cui **l'offerente sia minorenne**, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

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;

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, copia del documento di riconoscimento del coniuge e del relativo codice fiscale, eventuale copia conforme dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- **in caso di società**, certificato della Camera di Commercio in corso di validità e, comunque, di data non anteriore a tre mesi, 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 a pena di inefficacia dell'offerta stessa;

C. ricevuta di versamento della cauzione, in **misura non inferiore al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla procedura esecutiva (Procedura Esecutiva R.G.E. N. 5/2022 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 ed 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), 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;

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).

Il sottoscritto Delegato alla vendita provvederà alla di tutte le formalità necessarie e relative alla trascrizione del decreto di trasferimento nonché all'espletamento delle cancellazioni delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento. Si precisa, sin da ora che gli importi occorrenti per esborsi e compensi sono a carico dell'aggiudicatario. **L'offerta è irrevocabile** con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.

Il giorno 4 DICEMBRE 2024, alle ore 16.30, presso lo studio del Professionista delegato, **viene fissata** la comparizione degli offerenti per l'apertura delle buste, per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art.573 c.p.c.. Tenuto conto della irrevocabilità dell'offerta, la persona in essa indicata come futura intestataria del bene non è tenuta a presentarsi all'udienza ma, in tal caso, sarà precluso all'offerente partecipare all'eventuale gara ex art. 573 c.p.c.

Lo stesso giorno e nello stesso orario, gli offerenti che hanno presentato l'offerta con modalità telematica ed interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale del gestore e dunque risultare "on line".

Nel caso di **mancato funzionamento dei servizi informatici** del dominio di giustizia:

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, in modalità cartacea;

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

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

Il professionista delegato 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, con inserimento delle stesse in distinti sotto fascicoli; procederà alle operazioni di vendita relative alla singola procedura (partendo dalla più risalente nel tempo, secondo l'ordine di ruolo) valutando l'ammissibilità delle singole offerte per essa proposte.

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, gli offerenti interessati a partecipare alla eventuale gara in modalità telematica dovranno collegarsi al portale del gestore e dunque risultare "on fine". 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'invito 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:

- in caso vi sia un'unica offerta valida, se pari al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo 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 siano presentate più offerte valide, il Professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; in tal caso, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un MINUTO dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al 5% 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;
- se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Professionista delegato disporrà la vendita a favore del maggior offerente; nel caso 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.

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.

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.

Il Professionista provvederà a richiedere all'aggiudicatario il versamento del fondo spese per una somma non inferiore al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo integrazione.

In caso di mancato versamento (anche parziale), entro i termini indicati, del saldo dovuto e delle spese relative al decreto di trasferimento (iscrizioni, cancellazioni, ecc.), l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate e sarà, eventualmente, tenuto al pagamento della differenza prevista dall'art. 587, co.2 c.p.c.

Tutte le spese necessarie per il trasferimento degli immobili ed accessori, successive e dipendenti, e quelle per la cancellazione delle formalità inerenti alla procedura di cui all'art.591 bis nonché per l'eventuale accatastamento di porzioni non censite, ivi compresa la parte del compenso spettante al Professionista delegato per le predette operazioni e ogni onere fiscale derivante dalla vendita, sono a carico dell'aggiudicatario.

La proprietà degli immobili sarà a favore dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, che sarà emesso solo dopo il versamento del saldo del prezzo e degli oneri di trasferimento.

Del presente avviso sarà data pubblicità nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c. In particolare, si provvederà alla pubblicazione dell'avviso di vendita, l'ordinanza di delega e la relazione peritale almeno due mesi prima della vendita, sul sito internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com e sul "portale delle vendite"

Le richieste di visita dell'immobile dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" compilando il form di prenotazione, per la custodia dell'intero compendio immobiliare è stato nominato l'IVG.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato Dott.ssa Galante RosaFrancesca presso il suo studio in Corso Nuova Italia 1/a Vasto (Ch) o al numero mobile: 333.2178034.

Vasto, lì 01/10/2024

Il Professionista Delegato
Dott.ssa RosaFrancesca Galante

