

TRIBUNALE DI VASTO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
Procedura esecutiva n. 26/2022 R.G.E.

Il sottoscritto dott. Domenico Magoni, dottore commercialista con studio in san Salvo - CH alla Via Tasso n.12, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Tommaso David ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. con ordinanza del 15.03.2024,

A V V I S A

che il giorno **06/12/2024 alle ore 12.00**, con collegamento alla piattaforma www.spazioaste.it del gestore per le operazioni di vendita con modalità telematica Astalegale.net, e contemporaneamente dinanzi a sé nel proprio studio in San Salvo (CH) alla Via Tasso n.12, procederà al secondo esperimento di

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

PRECISANDO

che coloro che formuleranno l'offerta con modalità telematiche parteciperanno alle operazioni di vendita con le stesse modalità, mentre coloro che formuleranno l'offerta con modalità cartacea parteciperanno comparendo personalmente innanzi al Professionista delegato.

La vendita avrà ad oggetto i beni immobili relativi al giudizio di espropriazione sopra indicato ed appresso descritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N.2 :

PREZZO A BASE D'ASTA € 105.158,00 (euro centocinquemilacentocinquantotto/00)

Piena proprietà delle seguenti unità immobiliari situate in San Salvo (CH) al viale Australia n.50 composte da n.2 laboratori e negozio con relativa corte di complessivi mq.2100 (compresa area di sedime del fabbricato) contraddistinte al catasto Fabbricati:

- foglio 11 particella 4673 Sub 1, **Corte (BCNC)**, piano terra, superficie totale mq 2100 (compresa area di sedime del fabbricato);
- Foglio 11, particella 4673, subalterno 4, **Laboratorio**, piano terra, categoria C/3, classe U, consistenza 53 mq, superficie totale mq 58, con rendita euro 175,18;
- Foglio 11, particella 4673, subalterno 8, **Negozi**, piano terra, categoria C/1, classe 2, consistenza 79 mq, superficie totale mq 121, con rendita euro 1.893,12;
- foglio 11, particella 4673, subalterno 7, **Laboratorio**, piano terra, categoria C/3, classe U, consistenza 115 mq, superficie totale mq 129, con rendita euro 380,11.

Il fabbricato ed annessa corte, nel quale sono ubicate le unità immobiliari, è situato in zona artigianale/commerciale del Comune di San Salvo, le condizioni di manutenzione del fabbricato sono discrete per il locale negozio e precarie per i locali officina/magazzino.

Vi sono abusi da sanare in Comune e da dichiarare/variare in Catasto ed abusi da demolire.

L'immobile è occupato dal proprietario (attività di vendita)

Come risulta dalla perizia tecnica del CTU Ing. Antonio M. Di Giacomo, le unità immobiliari sono state interessate da lavori per modifiche interne e cambi di destinazione d'uso denunciati con DIA n° 135/2008, n° 264/2008 e P.C. n° 33228/2015. Inoltre per una parte del fabbricato è stato rilasciato il Certificato di Agibilità n° 1070/2009 limitato però ai soli Sub. 4 (laboratorio/officina) e Sub. 8 (negozio). Il Sub. 7 (laboratorio) non risulta agibile. La conformità, inoltre, rispetto a tali provvedimenti non è pienamente rispettata per una diversa ripartizione interna e destinazione reale a magazzino nel Sub. 7.

La normativa urbanistica vigente, prevede una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) corredata da elaborati progettuali a firma di un tecnico abilitato. Dalle indicazioni fornite dallo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) la presentazione di tale pratica in sanatoria comporta un costo di euro 40,00 (diritti di segreteria/SUAP) oltre la corresponsione dei diritti di segreteria dei vari Enti coinvolti nel procedimento (Comune, ASL, ...) ed una sanzione di euro 1.000,00 (per intervento in sanatoria) ed ovviamente i costi professionali di redazione della pratica.

Si avverte che sarà a cura e spese dell'aggiudicatario l'onere di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima dell'esperto, in visione presso il professionista delegato e consultabile anche sul "portale Pubblico delle Vendite" oltre che sul sito internet www.astalegale.net e www.portaleaste.it la cui conoscenza integrale è presupposto per la partecipazione alla vendita.

LA VENDITA DEI CESPITI PIGNORATI E' DISCIPLINATA DALLA SEGUENTI CONDIZIONI:

- Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli

artt. 17, 50 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.

- il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto;
- le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti se esistenti al momento della vendita, eventuali spese ed oneri fiscali di cancellazione di tali formalità sono a spese e cura della procedura;
- ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare, in caso di offerta cartacea, presso lo studio del professionista delegato, una busta chiusa contenente: l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo) un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla Procedura Esecutiva, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto relative all'immobile sopra descritto dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del quarto giorno precedente a quello fissato per la gara quindi **entro le ore 12:00 del 02/12/2024**; 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.

Modalità di presentazione delle offerte cartacee

L'offerta di acquisto cartacea deve essere depositata presso lo studio del professionista delegato in San Salvo alla via Tasso n.12, esclusivamente dalle ore 09,00 alle ore 12,00 dei giorni dal lunedì al venerdì (festivi esclusi), improrogabilmente **entro le ore 12.00 del quarto giorno antecedente la vendita** (con esclusione del sabato e della domenica), a pena di inammissibilità:

- **L'offerta in bollo** 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*) 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.
- Pena la **inefficacia** dell'offerta ciascun concorrente deve costituire una cauzione a mezzo di **assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a: "procedura esecutiva 26/2022 Tribunale di Vasto" dell'importo pari al decimo del prezzo proposto**. L'assegno dovrà essere inserito nella busta che deve essere sigillata idoneamente dal Professionista o da un delegato ad hoc al momento del deposito.
- L'offerta dovrà contenere: **a)** il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati dei coniugi; 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; **b)** i dati

identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; **c)** 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; **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 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 e la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale); L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di questo Tribunale ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

Modalità di presentazione delle offerte telematiche

Ciascun offerente, per poter essere ammesso alla vendita, dovrà presentare l'offerta 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 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" 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 – che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto - versata mediante bonifico bancario, sul conto corrente della procedura

intestato a “Trib. Vasto PEI 26/2022” avente il seguente codice IBAN : IT 36 I 05033 77910 000000110694 acceso presso la Banca Popolare delle Province Molisane Filiale di Vasto. Il bonifico dovrà contenere la causale “versamento cauzione”.

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, 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.

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.

Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

Disposizioni comuni ed avvertenze

- L'offerta è irrevocabile, con le eccezioni previste dall'art. 571 c. p.c.
- L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;
- In caso di unica offerta: se il prezzo è pari o superiore del 75% al prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;
- in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; 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 1 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.

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 degli offerenti, con inserimento delle stesse in distinti sotto fascicoli; in modalità cartacea, mentre gli offerenti in modalità telematica saranno collegati dal posto in cui si trovano. Successivamente si procederà alle operazioni di vendita valutando 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 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 chi avrà effettuato il rilancio più alto. 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; in caso di mancato versamento del saldo dovuto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate. Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il professionista 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 integrazioni

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.

Mancato funzionamento dei sistemi informatici

Nel caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio 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 cancelleria, in modalità cartacea;

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.

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

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 16 ottobre 2024

Il professionista delegato
dott. Domenico Magoni