

TRIBUNALE DI VASTO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 18-2024 R.G.E.

(1^ ASTA)

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Avv. Carlo Marco Sgrignuoli, con studio in Vasto alla via Pompeo Suriani n. 6/S, delegato ai sensi dell'art.591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Italo Radoccia, con ordinanza del 25.10.2024, al compimento delle operazioni di vendita dei beni pignorati nella procedura N. 18-2024 R.G.E.

AVVISA

che **il giorno 07. FEBBRAIO. 2025 alle ore 16.00**, dinanzi a sé presso il suo studio procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

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

DESCRIZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO :

Piena proprietà di un immobile sito in 66020 Pollutri (CH), alla C.da Piano Croce n. 2 :

-Lotto costituito dall'immobile distinto al N.C.E.U (Catasto Urbano) del Comune di Pollutri (G799) FG. 9, particella 4166, sub 3, cat A7, classe U, consistenza vani 15,5 mq. Tot. 401, piano S1-T-P1-sottotetto, rendita € 1.560,99 ;

- p.lla 4166 sub 4 Cat. C/6 , classe 1, mq. 49 piano S1, rendita € 86,04 ;

- NCT. Comune di Pollutri (G799), FG. 9, particella 4166, corte comune, superficie catastale mq. 1.365, senza classamento né rendita in quanto Ente Urbano .

Le unità immobiliari consistono in 1 appartamento di ampia metratura, ad uso abitativo, con categoria catastale (A7), distribuito su più livelli : un seminterrato adibito a box auto-taverna, il piano terra destinato alla zona giorno ed un piano superiore destinato alla zona notte, comunicanti tra loro attraverso una scala interna e la corte comune .

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO : € 307.500,00 .

OFFERTA MINIMA (pari al prezzo base ridotto di ¼ ex art. 591 2°c. cpc.) : **€ 230.625,00.**

OFFERTE MINIME IN AUMENTO: € 16.000,00

NOTIZIE URBANISTICHE

L'immobile è occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura . Non ci sono servitù gravanti di tipo attive e passive. Sono presenti abusi edilizi sanabili, come riportato nella perizia di stima. Classe energetica A4 rilevabile dalla relazione di stima .

Il tutto è meglio descritto nella relazione dell'esperto stimatore Arch. Gina Zacco (*la cui conoscenza integrale è presupposto per la partecipazione all'asta*), che depurata dei dati personali relativi al debitore ed ai suoi congiunti, è in visione presso il professionista delegato e consultabile anche su: www.astalegale.net, e sul [portale delle aste pubbliche pvp.giustizia.it](http://portale.delle.aste.pubbliche.pvp.giustizia.it), unitamente all'ordinanza del giudice ed al presente avviso di vendita .

CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti se esistenti al momento della vendita.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte dovranno essere presentate alternativamente con modalità cartacea o con modalità telematica.

Modalità di presentazione delle offerte cartacee

L'offerta di acquisto cartacea, per ciascuno dei beni pignorati, deve essere depositata presso lo studio del professionista delegato in Vasto alla via Pompeo Suriani n. 6/S, esclusivamente dalle ore 10,00 alle ore 12,00 dei giorni dal lunedì al venerdì (festivi esclusi), improrogabilmente **entro le ore 12.00 del giorno 03.febbraio.2025** (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 h. 12.00 del giorno immediatamente precedente, a pena di inammissibilità).

L'offerta in bollo (da € 16,00) deve essere depositata in busta chiusa, sull'esterno della quale saranno annotati a cura del professionista delegato per la vendita (o da suo delegato *ad hoc*) il nome, previa identificazione, di colui che materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato alla vendita e la data fissata per l'esame delle offerte. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta..

Nella busta deve essere inserito **assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "PEI n 18-2024 RGE Tribunale di Vasto", in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto, a titolo di cauzione;** requisito richiesto a pena di inefficacia dell'offerta.

Il Professionista (o un suo delegato ad hoc) provvederà a sigillare la busta e rilasciare ricevuta del deposito, ricevuta che potrà consistere anche nella fotocopia dell'esterno della busta così compilata.

Modalità di presentazione delle offerte telematiche

L'offerta telematica deve pervenire **entro le ore 12.00 del giorno 03. Febbraio. 2025** (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 h. 12.00 del giorno immediatamente precedente, a pena di inammissibilità).

Le offerte dovranno essere presentate con modalità telematica e con i contenuti di cui all'art. 12 e segg. Del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica", accessibile tramite apposita funzione "INVIO OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.astalegale.net. 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, **mediante apposita casella di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** oppure, 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 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.

La cauzione pari al 10% del prezzo offerto, cui deve essere aggiunta la somma di **€ 16,00 per la marca da bollo**, deve essere versata **esclusivamente mediante bonifico bancario**, per ogni singolo lotto, sul conto corrente aperto presso la Banca Popolare delle Province Molisane, agenzia di Vasto (CH), **intestato alla “PEI n. 18-2024 Tribunale di Vasto”** avente il seguente

IBAN : IT96 X050 3377 9100 0000 0111 470

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

Assistenza tecnica - Per ricevere assistenza l’utente potrà inviare una e-mail all’indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero **02 800 300 21** dalle ore 8.30 alle ore 18.30 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

REQUISITI DELLE OFFERTE CARTACEE E TELEMATICHE

L’offerta, redatta in regola con il bollo da € 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; all’offerta dovrà essere allegata una copia del documento d’identità dell’offerente e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri di legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale per le società ed enti di cui in appresso); se l’offerente è una società o altro ente, l’offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante e dovrà riportare i seguenti dati: ragione sociale o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico; dovrà inoltre essere corredata dal documento di identità del o dei rappresentanti legali; l’offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di questo Tribunale ai sensi dell’art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e le comunicazioni a lui destinate potranno essere effettuate presso la Cancelleria;

b) i dati identificativi del bene per il quale l’offerta è proposta;

c) l’indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell’avviso di vendita e comunque non potrà essere **inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base, come sopra determinato, a pena di inefficacia della stessa**;

d) il termine e il modo di versamento del saldo del prezzo, nonché l’iva ove dovuta, gli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; detto termine non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, **termine NON soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali e non prorogabile**, 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. ricorso a finanziamento garantito da ipoteca).

Modalità della vendita

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

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

Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell’art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d’asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

In caso di pluralità di offerte, si procederà alla gara sull’offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nella gara ciascuna offerta in aumento dovrà essere effettuata nel termine di **sessanta secondi** dall’offerta precedente e non potrà essere inferiore al **5%** (cinque per cento) dell’offerta più alta, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo. Il bene verrà definitivamente aggiudicato, all’esito di detta gara, a chi avrà effettuato il rilancio più alto; nel

caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e per mancanza di adesioni non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

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

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione. Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori e tributari sarà quello indicato nell'offerta in busta chiusa.

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

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

Entro il termine fissato per il versamento del saldo, l'aggiudicatario dovrà altresì versare, con le stesse modalità, **un fondo spese, pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, per gli oneri accessori e tributari derivanti dal trasferimento del bene** (registrazione, trascrizione, voltura catastale, comunicazioni alle P.P.A.A.).

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

DISPOSIZIONI ULTERIORI

Nel caso in cui il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento su libretto sarà sostituito, ai sensi dell'art. 41, co. 4, D. Lgs. 1/9/93 n. 385, il pagamento diretto alla Banca creditrice, nei limiti del credito azionato, entro il termine di giorni sessanta dall'aggiudicazione. A tal fine si invita l'istituto di credito fondiario a far pervenire al sottoscritto professionista delegato, prima del compimento delle operazioni di vendita, la nota di precisazione del suo credito (per capitale, accessori e spese), indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento; l'eventuale residuo, dedotta la cauzione, sarà versato sul libretto di deposito, ovvero sul conto corrente vincolato alla procedura entro lo stesso termine di 60 giorni dall'aggiudicazione.

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

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

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

Sono **a carico dell'aggiudicatario** tutte le **spese per il trasferimento degli immobili ed accessori**, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla

vendita, come liquidato dal Giudice dell'Esecuzione, nonché le spese relative al rilascio dell'**Attestato di Prestazione Energetica** da allegarsi al decreto di trasferimento.

Dette spese saranno dedotte dal fondo spese versato contestualmente al saldo del prezzo, salva l'integrazione del medesimo fondo spese in caso di sua incapienza e fatto salvo il diritto alla restituzione della parte di fondo spese eventualmente residua dopo il compimento di tutte le formalità ed il pagamento di ogni relativo esborso o compenso.

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

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

Il presente avviso, l'ordinanza di delega e la relazione peritale saranno pubblicati, almeno 45 giorni prima della vendita, sul sito internet www.astalegale.net, sulle pagine social del Tribunale di Vasto, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Per prenotare la visita dell'immobile e per ottenere maggiori informazioni riguardo alla vendita, si potrà contattare il custode giudiziario, ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE (IVG):

Posta elettronica certificata: ivgpescara@pec.it –

Posta elettronica ordinaria: ivgpescara1@gmail.com –

Recapiti dei funzionari IVG: 3666892779 o 3408931637 (ore ufficio) - Recapito fisso e fax ufficio: 085.9436430 - 085.9436431

oppure

accedere al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> :

C.F. da inserire nel P.V.P. (portale vendite pubbliche) per la prenotazione visite: FRRNNL87E13E243P

Modulo istanza visita: <http://www.ivgabruzzo.com/IstanzaVisitaBeni.htm>

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 (cui 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).

L'immobile di cui al lotto unico risulta occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura.

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

Vasto, li 29.10.2024 .

Il professionista delegato
Avv. Carlo Marco Sgrignuoli .