

TRIBUNALE DI VASTO – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva n. 47/2019 R.G.E.I.
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Dott. Francesco Paolo Malatesta, Commercialista e Revisore dei Conti, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili Tribunale di Vasto, con **studio in Vasto, in Via Valerico Laccetti, 11**, delegato dal Giudice delle Esecuzioni, ai sensi dell'art.591-bis c.p.c. con provvedimento del 21.01.2023.

AVVISA

che il **giorno 31 Gennaio 2025, alle ore 10.00**, sia dinanzi a sé e **presso il proprio studio in Vasto (CH), Via Valerico Laccetti, 11**, e sia nella forma in appresso specificata procederà alla

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

VI ESPERIMENTO

dei beni immobili di seguito descritti e relativi al giudizio di espropriazione sopra indicato.

LOTTO UNICO

PREZZO A BASE D'ASTA a corpo pari ad euro 60.216,00 (euro sessantamiladuecentosedici/00)

della piena proprietà dei seguenti **immobili siti in Scerni (CH) Contrada Bardella,53** :

Gli immobili staggiti sono costituiti da un fabbricato isolato con adiacenti una rimessa attrezzi agricoli e un fabbricato collabente, oltre che diversi terreni. **Appartamento di civile abitazione** della superficie lorda di 174,00 mq. (netta 140,00mq.) così distribuita: (al piano terra) due costituite da soggiorno e cucina e l'altra è una stanza con caminetto arredata con mobili per sala da pranzo e due scrivanie con sedie da ufficio, sempre al piano terra adiacente alla cucina ci sono un ripostiglio e un bagno; (al primo piano) ci sono due stanze da letto arredate, una con letto matrimoniale e armadio e l'altra con mobili da cameretta per bambino, sempre al primo piano fra le due stanze vi è un bagno che consta di un lavabo, un w.c. un bidet e vasca. Sia le pareti della cucina che quelle dei bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica. Le stanze sono ben tenute, intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in piastrelle di marmo, i gradini per salire al primo piano sono ricoperti in lastre di marmo. Il portoncino di ingresso e le porte interne sono del tipo in legno tamburato, gli infissi in alluminio/PVC e le tapparelle avvolgibili in PVC. L'appartamento è provvisto di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a gas con termosifoni e acqua calda sanitaria. Dinanzi all'ingresso vi è un ampio porticato in legno. La **rimessa attrezzi agricoli** è realizzato in muratura portante è ad un solo piano con altezza che va da m 3,90 nella parte centrale a m 2,50, la copertura è con tetto a doppia falda, le pareti sono intonacate e la porta di ingresso è in struttura metallica anche se di bassa qualità. L'altro immobile è in muratura portante a due piani ma non abitabile.

Confini: Gli immobili risultano essere in una zona periferica del comune di Scerni, meglio identificato come Contrada Bardella n.53. I fabbricati sono raggiungibili percorrendo dalla statale 16 all'altezza dell'uscita raccordo autostradale di Vasto Nord/Casalbordino circa 7 chilometri direzione Scerni della Strada Provinciale 154, per poi internarsi per circa 2 chilometri seguendo il cartello "Contrada Bardella". Su questa strada giunti all'altezza del fabbricato numero civico 61 occorre svoltare a destra su una stradina brecciata e percorrerla per poco meno di 200 metri. In questo modo si giunge davanti agli immobili che sono di tipo isolato e distano circa 50 metri dal più vicino di altri fabbricati. I terreni sono molto favorevoli alla coltivazione in quanto tutti pianeggianti e ben serviti da strada vicinale/interpodereale.

Dati Catastali: Appartamento costituito da piano terra e 1° piano abitabili e sottotetto non abitabile posto al 2° piano, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7,5 vani, Foglio 16, Particella 4223, Subalterno 2, Foglio 16, Particella 4223. Ubicato nel comune di Scerni (CH) in Contrada Bardella n. 53, con superficie lorda di 174 mq e superficie netta di circa 140 mq.

Rimessa attrezzi agricoli costituito dal solo piano terra, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 55 mq, Foglio 16, Particella 4223, Subalterno 3. Ubicato nel comune di Scerni (CH), Contrada Bardella n.53 con superficie lorda di 64 mq e superficie netta di 55 mq.

Unità collabente, costituita da piano terra e primo piano, categoria F/2, Foglio 16, Particella 4223, Subalterno 4 ubicato nel comune di Scerni (CH) in Contrada bardella n.53 .

Particella corrispondente al catasto fabbricati con qualità di Ente Urbano Foglio 16, Particella 4223, Superficie 1800 mq, Comune di Scerni (CH), Contrada Bardella n.53.

Terreno con qualità VIGNETO di classe 3, Foglio 16 Particella 249, Superficie 9500 mq comune di Scerni (CH).

Terreno con qualità VIGNETO di classe 1 , Foglio 16 Particella 250, Superficie 2300 mq comune di Scerni (CH).

Terreno con qualità VIGNETO di classe 1 , Foglio 11 Particella 315, Superficie 5200 mq comune di Scerni (CH).

Terreno con qualità SEMINATIVO di classe 3 , Foglio 11 Particella 321, Superficie 70 mq comune di Scerni (CH).

Terreno con qualità SEMINATIVO di classe 3 , Foglio 11 Particella 434, Superficie 6730 mq comune di Scerni (CH).

Terreno con qualità SEMINATIVO di classe 3 , Foglio 11 Particella 435, Superficie 2850 mq comune di Scerni (CH).

Terreno con qualità ULIVETO di classe 2 , Foglio 16 Particella 4098, Superficie 2891 mq comune di Scerni (CH).

Nota: Gli immobili risultano attualmente occupati dai proprietari

CONDIZIONI DI VENDITA

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 in visione presso lo studio del Professionista delegato e consultabile anche sul "Portale delle vendite pubbliche" oltre che sul sito internet www.asteimmobili.it, unitamente all'Ordinanza del Giudice ed al presente avviso di vendita.

Gli immobili sono 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, 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 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.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto relative agli immobili sopra descritti possono essere depositate esclusivamente dalle ore 09.00 alle ore 11.00 dei giorni dal lunedì al venerdì (festivi esclusi) e fino alle ore 12.00 del giorno antecedente la vendita e quindi prorogabilmente entro le **ore 12.00 del giorno 27 Gennaio 2025** a pena di inammissibilità dell'offerta, in forma tradizionale (cartacea) presso lo studio del dott. Francesco Paolo Malatesta corrente in Vasto (CH) Via Valerico Laccetti, 11 (si veda il paragrafo A) "Modalità di presentazione cartacea dell'offerta" oppure in via telematica (si veda il paragrafo B) "Modalità di presentazione dell'offerta telematica".

A) Modalità di presentazione cartacea dell'offerta

- Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, deve far pervenire l'offerta di acquisto in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica). All'esterno della busta chiusa devono essere annotati, a cura del ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente procede al deposito, la data e l'ora del deposito, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

All'interno della busta dovrà essere inserita:

1) L'offerta di acquisto, (con ciò intendendo una dichiarazione sottoscritta dall'offerente con la quale la parte interessata manifesta l'intenzione di voler acquistare il bene posto in vendita) munita di bollo da euro 16,00 e sottoscritta dall'offerente, che dovrà contenere:

- l'indicazione degli estremi della procedura ("**Esecuzione Immobiliare N.47/2019 Tribunale di Vasto**");
- le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale e partita IVA, stato civile, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale coniugale, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.; il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- Se l'offerente è un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
- In caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto, all'udienza il certificato del registro imprese, in corso di validità, da cui risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.
- L'espressa dichiarazione della residenza e l'elezione di domicilio ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in difetto, le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari dell'intestato Tribunale.
- L'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad 1/4.
- Il termine e il modo di versamento del saldo del prezzo, nonché l'IVA ove dovuta, gli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà comunque, a pena di inefficacia dell'offerta, essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini ma non prorogabile), con possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve: circostanza questa che sarà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta;
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- L'indicazione della eventuale spettanza di agevolazioni fiscali.
- All'offerta dovrà essere allegata fotocopia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente, e del coniuge in regime di comunione legale dei beni.
- Nella vendita senza incanto le offerte possono essere presentate personalmente o a mezzo avvocato, il quale nei termini di legge procederà alla dichiarazione di nomina.

2) Assegno circolare non trasferibile così intestato: "**Esecuzione immobiliare 47/2019 Tribunale di Vasto**", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto.

B) Modalità di presentazione telematica dell'offerta

- 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 **mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica"** oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

- 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.

Versamento della cauzione

- 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 le cui coordinate sono:

IBAN: IT 38 C 05033 77910 000000107801

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

- Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "versamento cauzione". 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.

Assistenza

- Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

IN OGNI CASO

sia che l'offerta venga presentata in modo tradizionale cartaceo, sia che venga presentata telematicamente:

- L'offerta di acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione;
- Le offerte di acquisto relative agli immobili sopra descritti possono essere depositate esclusivamente dalle ore 09.00 alle ore 11.00 dei giorni dal lunedì al venerdì (festivi esclusi) e fino alle ore 12.00 del quarto giorno antecedente la vendita e quindi improrogabilmente entro le ore 12.00 del giorno 27 Gennaio 2025 a pena di inammissibilità dell'offerta.
- L'offerta di acquisto sarà altresì inefficace se inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

- Il professionista delegato, **all'udienza del 31 Gennaio 2025 ore 10:00**, procederà, previa apertura dei plichi telematici e delle buste cartacee, all'esame delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti con modalità sincrona mista telematica, provvederà alla deliberazione sull'offerta a norma art. 572 c.p.c. ed agli ulteriori adempimenti di cui agli art. 573 e 574 c.p.c..

Si precisa inoltre che:

- Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita, le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del professionista delegato, tali offerte saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

- Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale www.immobiliare.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso, le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.

- **In presenza di unica offerta**, se l'offerta è superiore al prezzo base d'asta, sopra indicato, si procederà all'aggiudicazione dell'unico offerente, mentre, qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base di vendita in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$, si procederà all'assegnazione del bene all'offerente solo nel caso in cui il delegato ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e nell'ipotesi in cui non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., dovendosi assegnare il bene, in tale ultima ipotesi, al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

- **In caso di pluralità di offerte valide** si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

- Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide.

- La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

- Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 1 (UN) minuto. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

- Le offerte in aumento, non potranno essere inferiore al 5% (arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo) dell'offerta più alta; il bene verrà definitivamente aggiudicato, all'esito di detta gara, a chi avrà effettuato il rilancio più alto;

- I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

- I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

- 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.

- 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 provvisorio del bene.

EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL PREZZO

- L'aggiudicatario deve versare nel conto corrente (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione) il residuo prezzo, dedotta la sola cauzione già prestata, e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), entro il termine indicato nell'offerta; le coordinate bancarie dei predetti conti verranno fornite dal professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita. Entro tale termine massimo dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.
- Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato a titolo di cauzione.
- L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.
- Tutte le ulteriori attività inerenti la vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice verranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato.

PUBBLICITA' LEGALE

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.asteimmobili.it e sul "portale delle vendite".

Per visitare l'immobile e per avere maggiori informazioni riguardo alla vendita, prenotare la visita sul sito del "Portale delle Vendite Pubbliche" <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/> oppure contattare lo studio del Professionista delegato, Dott. Francesco Paolo Malatesta in Vasto, Via Valerico Laccetti, 11 dalle ore 9.00 alle ore 11.00 dal lunedì al venerdì, Tel. 0873.60898 – 0873.370699, e-mail: francesco6140@gmail.com

Vasto lì 25.11.2024

Il Professionista Delegato
Dott. Francesco Paolo Malatesta