

TRIBUNALE DI VASTO - Sezione Esecuzioni Immobiliari -

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Procedura esecutiva n. 17/2022 R.G.Es.Imm. -

La Dott.sa Daniela Di Foglio , delegato dal Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art.591-bis c.p.c.

A V V I S A

che il giorno **14 febbraio 2025** alle **ore 10.00**, dinanzi a sé in Vasto alla Via Arno 31, procederà al

SECONDO ESPERIMENTO DI 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 relativi al giudizio di espropriazione sopra indicato.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE La proprietà immobiliare si compone di due unità immobiliari distinte ma appartenenti alla medesima sezione di fabbricato sito in via Italia, 25, nel centro storico del Comune di Guilmi: - Unità immobiliare a destinazione residenziale con ingresso in vico 9, 1; - Unità immobiliare a destinazione artigianale con ingresso al civico 25. L'unità abitativa si sviluppa su due livelli principali, piano primo e piano secondo con sottotetto non abitabile (ispezionabile tramite una botola), con ingresso e piccolo ripostiglio esterno al piano terra. Al piano primo, a cui si accede dall'ingresso tramite una rampa di scale vi sono la cucina con accesso ad un balcone e il soggiorno, al piano secondo una camera matrimoniale, due camere singole, un bagno e due balconi. La struttura portante è realizzata in muratura mista, le fondazioni e i solai, compreso quello di copertura in cemento armato. La facciata è intonacata. Sono presenti doppi infissi in alluminio, le porte interne sono in legno, le pavimentazioni e i rivestimenti del bagno sono in ceramica. L'impianto di riscaldamento è realizzato con caldaia a gas metano e con un termocamino. Gli impianti sono piuttosto datati. Il locale artigianale, posto al piano terra del fabbricato, prospiciente via Italia, è costituito da un unico locale di altezza pari a 370 cm, con pareti rivestite in ceramica fino ad una altezza di 180 cm, da un antibagno con lavabo e bagno con bidet e wc. La porta di accesso al locale è in alluminio con serranda avvolgibile esterna, la finestra dell'antibagno in alluminio con grata in ferro fissa. Lo stato di conservazione è buono.

ESTREMI CATASTALI - NCEU del Comune di Guilmi, foglio 5, particella 1876, sub 2, Foglio 5 Particella 1878 sub 2, categoria catastale A/4, classe 3, consistenza 6 vani, rendita euro 195,22; - NCEU del Comune di Guilmi, foglio 5, particella 1878, sub 3, categoria catastale C/3, classe 2, consistenza 31 mq, rendita euro 92,86.

STATO DI POSSESSO Piena proprietà **STATO DI OCCUPAZIONE** L'immobile risulta occupato dagli esecutati L'immobile, di cui al lotto oggetto d'asta, non è soggetto ad IVA. L'immobile non presenta irregolarità catastali mentre presenta difformità edilizie sanabili.

PREZZO BASE D'ASTA € 55.115,52 (cinquantacinquemilacentoquindici/52)

Prezzo minimo € 41.336,64 (quarantunotrecentotrentasei/64)

CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili 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, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge

47/85 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, ecc.- 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.

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Modalità di presentazione delle offerte cartacee

L'offerta di acquisto cartacea deve essere depositata presso lo studio del professionista in Vasto (Ch) alla Via Arno. 31, esclusivamente dal lunedì al venerdì (festivi esclusi) ed improrogabilmente, come termine finale, entro le ore 12.00 del giorno **10 febbraio 2025**, a pena di inammissibilità. 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 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. 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. Nella busta deve essere inserito assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla procedura esecutiva "TRIBUNALE DI VASTO proc. N. 17/2022, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto, a titolo di cauzione; requisito richiesto a pena di inefficacia dell'offerta.

Modalità di presentazione delle offerte telematiche

L'offerta telematica deve pervenire entro le ore 12.00 del giorno **10 febbraio 2025**, (quarto giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto; 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 a pena di inammissibilità). Dovrà essere presentata accedendo all'interno del portale www.astetelematiche.it e redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica", accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA". 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), mediante apposita casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con la firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. 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 intestato a “ Tribunale Vasto PEI n. 17/2022 ” avente il seguente

IBAN:IT 72 B 05033 77910 00000111094

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

Requisiti delle offerte cartacee e telematiche

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); eventuale richiesta di avvalersi dei benefici fiscali previsti per l’acquisto della prima casa; 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 aggiornato a non più di 10 giorni, 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 d’identità del o dei rappresentanti legali; 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; 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. Per ciascun lotto il prezzo base è fissato in quello sopra indicato, ma saranno considerate valide anche le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base, come sopra determinato;
- d) Il termine e 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 soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali e non prorogabile;

e) Le modalità secondo cui il pagamento verrà effettuato (es. eventuale 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, se l'offerta dovesse essere di un importo inferiore al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio poiché l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il Giudice potrebbe disporre nuove vendite, se lo ritenesse conveniente, giusto il disposto dell'art. 572, comma III, c.p.c.; 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 della gara, a chi avrà effettuato il rilancio più alto; in caso di adesione alla gara, qualora l'offerta maggiore formulata sia ancora di importo inferiore al prezzo base d'asta ma di non oltre $\frac{1}{4}$ del prezzo base, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio poiché l'assegnazione non sarà automatica in quanto il Giudice potrebbe disporre nuove vendite, se lo ritenesse conveniente, giusto il disposto dell'art. 572, comma III, c.p.c.; 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. Astetelematiche.it](http://www.Astetelematiche.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 all'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 per gli oneri accessori e tributari derivanti dal trasferimento del bene (registrazione, trascrizione, voltura catastale, comunicazioni alle P.P.A.A.) nella misura pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo minore importo stabilito dal professionista delegato. 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 120 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 120 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.

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 Delegato, 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 prezzo, salva l'integrazione del medesimo fondo spese in caso di sua in capienza 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.D. ai sensi dell'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, purchè 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 due mesi prima della vendita, sul sito internet www.astegiuudiziarie.it oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Per prenotare la visita dell'immobile accedere al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> oppure contattare il custode giudiziario Istituto vendite giudiziarie al numero mediante e-mail all'indirizzo ivgpescara_1@gmail.com; recapiti dei funzionari 3666892779 o 3408931637 – recapito fisso 085.9436430 - 0859436431 pec ivgpescara@pec.it

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale del presente avviso, dell'ordinanza di delega 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 sul bene).

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

Vasto, li 26 novembre 2024

Il professionista delegato
dott.ssa Daniela Di Foglio