

TRIBUNALE DI VASTO – Affari Civili**Procedimento n. 96/2017 R.G.****AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

La **dottorssa Maria Rachele PERROZZI**, dottore commercialista, iscritta all'Albo dei Dottori Commercialisti ed E.C. di Vasto, con studio in Vasto (CH), Via Magnacervo n.33, delegata dal Giudice Dott. Tommaso David ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. con ordinanza notificata in data 19 dicembre 2023, vista l'ordinanza 6359/2024 del 30/10/2024 di correzione di errore materiale contenuto nella sentenza 418/2023, visto il verbale di udienza del 18/11/2024,

A V V I S A

che **il giorno 11 aprile 2025 alle ore 10,00**, dinanzi a sé e presso il proprio studio in Vasto (CH), Via Magnacervo n.33, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

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

Descrizione degli immobili

LOTTO UNICO Nuda proprietà dell'immobile ubicato al piano primo di un fabbricato residenziale sito nel Comune di Vasto (CH) alla Via Montevecchio 20 , identificato nel N.C.E.U. del Comune di Vasto (CH) al Foglio 42, Particella 644 Sub 11 Via Montevecchio 20, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 411,87.

In merito alla regolarità urbanistica ed edilizia, l'immobile è costruito a norma dei Permessi a Costruire concessi ma sprovvisto del Certificato di Agibilità.

Complessivo prezzo a base d'asta di € 86.400,00 (euro)

CLASSE ENERGETICA non rilevabile dalla relazione di stima: è onere dell'aggiudicatario, prima della emissione del decreto di trasferimento, fornire l'attestato di prestazione energetica.

L'immobile attualmente è occupato dal debitore e dalla usufruttuaria a ciò autorizzato dal Tribunale.

Per quanto non indicato nel presente avviso , si rimanda alla relazione di stima dell'esperto e successiva integrazione, 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 sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché sul "Portale delle vendite pubbliche", 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, 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 eventuale 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 evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

Le offerte di acquisto relative agli immobili sopra descritti dovranno pervenire entro le ore 12.00 del quarto giorno antecedente la vendita (**e quindi improrogabilmente entro le ore 12.00 del giorno 7 aprile 2025**) e possono essere presentate in maniera analogica , vale a dire in modalità cartacea tradizionale , presso lo studio del Professionista delegato, in Vasto (CH) alla Via Magnacervo n.33, esclusivamente dalle ore 10,00 alle ore 12,00 dei giorni dal lunedì al venerdì (festivi esclusi) oppure, in alternativa, con modalità telematica e con i contenuti di cui all'art.12 e segg. del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.2.2015 all'interno del Portale del gestore della vendita telematica Astegiudiziarie Inlinea , all'indirizzo web www.astegiudiziarie.it, a pena di inammissibilità dell'offerta, con le modalità e secondo le previsioni dell'art. 571 c. p.c.

Modalità di presentazione delle offerte :

L'offerta di acquisto in modalità tradizionale cartacea, 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 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. L'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla procedura (TRIB.VASTO PROC.N.R.G. 96/2017), in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

Pena la inefficacia della 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, 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, 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 sociale, 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; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

Nella busta, oltre a quanto sopra, devono essere inseriti :

a) - **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 patrimoniale di comunione legale, copie del documento identificativo del coniuge e del relativo tesserino di codice fiscale, eventuale copia conforme dell'autorizzazione del Giudice Tutelare; Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;

- **in caso di società**, certificato della camera di commercio in corso di validità e, comunque, di data non anteriore a 10 giorni, attestante la vigenza della società ed i poteri di rappresentanza dell'offerente in udienza e fotocopia di un documento di identità del legale rappresentante.

b) il lotto di interesse ed 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) ricevuta di versamento della cauzione, in misura non inferiore a un decimo del prezzo offerto, mediante assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla procedura esecutiva (TRIB.VASTO PROC.N.R.G. 96/2017); 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;

e) **il termine e il modo di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri diritte e spese conseguenti alla vendita, che non potrà comunque, a pena di inefficacia dell'offerta, essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione,, con possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve;**

f) le modalità secondo cui il pagamento del prezzo e degli oneri accessori e tributari verrà effettuato (es. eventuale ricorso a finanziamento garantito da ipoteca), con avvertimento che, contestualmente al pagamento del prezzo, dovrà essere costituito un fondo spese per gli oneri accessori e tributari derivanti dal

trasferimento del bene (registrazione, trascrizione, voltura catastale, comunicazioni alle P.P.A.A.) , stabilito in misura non inferiore al 20% del prezzo di aggiudicazione, fatta salva la possibilità di integrazione 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.

Il termine per il pagamento del prezzo e quello del fondo spese sarà quello indicato nell'offerta in busta chiusa. Il saldo del prezzo ed il fondo spese andranno versati mediante distinti assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura ("TRIB.VASTO PROC.N.R.G. 96/2017") da depositare presso lo studio del Professionista delegato.

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

L'offerta di acquisto mediante modalità telematica deve essere presentata accedendo all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.astegjudiziarie.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 offertapvpdgsia@giustiziacert.it o, in alternativa, accedendo al portale delle vendite pubbliche gestito del Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), e dovrà far pervenire nella detta busta, a pena di esclusione, la seguente documentazione :

1. Offerta d'asta;
2. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario, per ogni singolo lotto, sul conto corrente n. 00000110021 intestato alla TRIB.VASTO PROC.N.R.G. 96/2017, presso la Banca Popolare delle Province Molisane Spa, **IBAN IT72J050337791000000110021** .Unitamente alla cauzione va versato l'importo di € 16,00 , per la marca da bollo, con le modalità indicate nel portale telematico. Il bonifico bancario (con causale "versamento cauzione") dovrà risultare accreditato al momento dell'apertura della busta, a pena di esclusione dell'offerta ;
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.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Il giorno 11 aprile 2025 alle ore 10,00, presso lo studio del Professionista delegato, **viene fissata** la comparizione degli offerenti per l'apertura delle buste, per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c. p.c. Tenuto conto della irrevocabilità della 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.

Le buste saranno aperte dal professionista delegato ed inserite dal professionista stesso sul portale, così da renderle visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi al portale del gestore e dunque risultare "on line". 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 Astagiudiziarieinlinea 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, qualora sia pervenuta una unica offerta e ricorrano i presupposti indicati nella presente ordinanza, il delegato procederà all'aggiudicazione.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti prendendo come prezzo base l'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di UN MINUTO. 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.

Alle operazioni di vendita possono assistere, oltre che gli offerenti e le parti, gli altri soggetti autorizzati dal Giudice o dal referente 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 sottofascicoli; 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.

Quanto alle deliberazioni sulle offerte:

- in caso vi sia un'unica offerta valida, se pari o superiore al 75 % del 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 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 1 MINUTO dall'offerta precedente, non potrà 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;

- se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni 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.

In caso di mancato versamento, entro i termini indicati, del saldo dovuto e del fondo spese, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

Tutte le spese necessarie per il trasferimento degli immobili ed accessori, successive e dipendenti, 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. Dette spese saranno dedotte dal fondo spese richiesto per una somma non inferiore al 20% del prezzo di aggiudicazione, 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. Le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura.

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

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.

E' onere dell'aggiudicatario, prima dell'emissione del decreto di trasferimento, fornire l'attestato di prestazione energetica.

Del presente avviso sarà data pubblicità nelle forme previste dall'art. 490 c. p.c.

Il presente avviso , l'ordinanza di delega e la relazione peritale saranno pubblicati, almeno 60 giorni prima della vendita, sul sito internet www.astegiudiziarie.it , oltre alla pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche.

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, nonché custode, **dott.ssa Maria Rachele Perrozzi** in Vasto, Via Magnacervo n. 33 dalle ore 10,00 alle 12,00 dal lunedì al venerdì, tel. - fax 0873 59520 - 59419, e-mail mrperrozzi@clio.it

Vasto, lì 31 gennaio 2025.

il professionista delegato
dott.ssa Maria Rachele Perrozzi