

TRIBUNALE di VASTO
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 38/2021 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Dott. Cesare Barbieri con studio in Vasto alla via Pompeo Suriani n. 6/S , tel 0873.366415 delegato ai sensi dell'art.591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Tommaso David

AVVISA

che il **giorno 30 aprile 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 N.1:

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO sito in Cupello (Ch) alla Via Duca degli Abruzzi n° 97 Piano T-1-2 Foglio di Mappa n° 1 Particella n° 675 Sub n° 5 (EX Sub n° 1) Vani 8,5 superficie abitazione mq 206, superficie terrazzi 11.20 . Rendita catastale Euro 460,94

PREZZO BASE D'ASTA: € 116.380,00 (centosedicimilatrecentootantaeuro)

OFFERTE MINIME IN AUMENTO: € 6.000,00 (€ seimila/00).

OFFERTA MINIMA (pari al prezzo base ridotto di ¼ ex art. 591 2°c. cpc.): € 87.300,00 (Euro ottantasettemilatrecento/00).

LOTTO N. 2

TERRENO AGRICOLO sito in Cupello Località Pietra Grande, Foglio di Mappa n° 7 Particella n° 97 di complessivi 2.670,00 mq.

PREZZO BASE D'ASTA: € 16.020,00 (sedecimilaventieuro/00)

OFFERTE MINIME IN AUMENTO: € 1.000,00 (€ mille/00).

OFFERTA MINIMA (pari al prezzo base ridotto di ¼ ex art. 591 2°c. cpc.): € 12.100,00 (Euro dodicimilacento/00).

LOTTO N. 3

TERRENO AGRICOLO sito in Cupello (Ch) Località Pietra Grande, Foglio di Mappa n° 7 Particella n° 139, di complessivi mq. 3.260,00

PREZZO BASE D'ASTA: € 19.560,00 (diciannovemilacinquecentosessanta/00)

OFFERTE MINIME IN AUMENTO: € 1.000,00 (€ mille/00).

OFFERTA MINIMA (pari al prezzo base ridotto di ¼ ex art. 591 2°c. cpc.): € 14.700,00 (Euro quattordicimilasettecento/00).

LOTTO N. 4

TERRENO AGRICOLO sito in Cupello (Ch) Località Pietra Grande, Foglio di Mappa n° 7 Particella n° 4316 (Ex Particella n° 98) di complessivi mq. 4.580,00

PREZZO BASE D'ASTA: € 27.480,00 (diciannovemilacinquecentosessanta/00)

OFFERTE MINIME IN AUMENTO: € 1.500,00 (€ millecinquecento/00).

OFFERTA MINIMA (pari al prezzo base ridotto di ¼ ex art. 591 2°c. cpc.): € 21.000,00 (Euro ventunomila/00).

NOTIZIE URBANISTICHE

Classe energetica non rilevabile dalla perizia e, pertanto, sarà onere dell'aggiudicatario fornire la certificazione "A.P.E." attestato di prestazione energetica , prima della emissione del decreto di trasferimento a sua cura e spese .

Gli immobili sono liberi .

I ben immobili di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima dell'esperto Geom. Celenza Gabriele (la cui conoscenza integrale è presupposto per la partecipazione alla vendita), in visione presso il Professionista delegato e consultabili anche sul sito internet www.spazioaste.it e sul portale delle aste pubbliche pvp.giustizia.it unitamente all'ordinanza di delega 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, eventuali spese ed oneri fiscali di cancellazione di tali formalità sono a spese e cura della procedura.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Modalità di presentazione delle offerte cartacee

L'offerta di acquisto cartacea 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 24 aprile 2025** (quarto giorno antecedente la vendita con esclusione del sabato e della domenica), a pena di inammissibilità.

Le offerte dovranno esse presentate alternativamente: a) 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 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 offertapvp.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"; b) con modalità cartacea per ciascuno dei beni

pignorati; in quest'ultimo caso l'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati a cura del medesimo Professionista **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);

L'offerta telematica dovrà essere accompagnata dal versamento della cauzione, per ogni singolo lotto, che a pena di inammissibilità, non potrà essere inferiore al decimo del prezzo offerto.

La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario con causale **“versamento cauzione”** eseguito sul conto corrente aperto presso la Banca Popolare delle Province Molisane, agenzia di Vasto (CH), **intestato alla “PEI n. 38/2021 RGE Tribunale di Vasto”** avente il seguente

IBAN : IT74D0503377910000000112463

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, unitamente ad un documento di riconoscimento in corso di validità. ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa; L'offerta è irrevocabile con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c. L'offerta telematica deve pervenire **entro le ore 12.00 del giorno 24 aprile 2025** (quarto giorno antecedente la vendita con esclusione del sabato e della domenica), a pena di inammissibilità.

L'offerta cartacea non è efficace se l'offerente non presta cauzione a mezzo di assegno circolare **NON TRASFERIBILE** intestato alla procedura dell'importo pari al decimo del prezzo proposto. La relativa ricevuta di versamento dovrà essere inserita nella busta che dovrà essere sigillata idoneamente dal Professionista o da un delegato ad hoc al momento del deposito.

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 dei coniugi; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; 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.

Nelle offerte telematiche e cartacee oltre a quanto sopra, devono essere inseriti:

- **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 di comunione legale, copie del documento di riconoscimento del coniuge e del relativo codice fiscale, eventuale copie conformi dell'autorizzazione del Giudice Tutelare, in caso di offerta per un minore. Nel

caso di presentazione da parte di un soggetto extracomunitario dovrà essere allegato 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.

Il lotto di interesse ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

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**;

Ricevuta di versamento della cauzione, in misura non inferiore a un decimo del prezzo offerto, **mediante assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla procedura esecutiva (Tribunale di Vasto PEI 38/2021) nel caso di offerta cartacea**; 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;

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 NON sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini e 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;

Le modalità secondo cui il pagamento del prezzo e degli oneri accessori e tributari verrà effettuato (es. eventuale ricorso a finanziamento garantito da ipoteca).

Nel caso di offerta telematica la cauzione, che a pena di inammissibilità dell'offerta, non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere presentata mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione") eseguito sul conto corrente intestate alla procedura ed allegato alla offerta, unitamente alla fotocopia di un document di identità non scaduto.

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

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 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 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.

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 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.

ULTERIORI DISPOSIZIONI ED AVVISI IMPORTANTI

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'estimatore, 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 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni. La vendita viene fatta 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 di 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. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti se esistenti al momento della vendita; eventuali spese ed oneri fiscali di cancellazione di tali formalità faranno carico esclusivamente alla procedura ed alle relative operazioni di cancellazione provvederà il Professionista Delegato senza oneri per gli aggiudicatari.

La proprietà degli immobili sarà a favore degli aggiudicatari dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, che sarà emesso solo dopo il versamento del saldo del prezzo e degli oneri di trasferimento, oltre che dopo la consegna dell'attestato di prestazione energetica. 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. ai sensi dell'art. 586 c.p.c. sono a **a carico della procedura**.

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

Per prenotare la visita dell'immobile contattare il custode IVG Abruzzo ai seguenti recapiti **<http://www.ivgabruzzo.com/IstanzaVisitaBeni.htm>** **PEC: 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**

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale del presente avviso 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), nonché all'ordinanza di vendita.

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

Il professionista delegato

Dott. Cesare Barbieri