

TRIBUNALE DI VASTO
Procedimento divisione giudiziale R.G. 154/2021
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Avv. Roberto Cordisco con studio in Vasto al viale S. Pertini n°15, delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. dal Giudice Dott.ssa Maria Elena Faleschini, con ordinanza del 13/10/2024, al compimento delle operazioni di vendita dei beni oggetto di domanda di divisione nel procedimento **N. 154/2021 R.G**

AVVISA

che il **giorno 20 maggio 2025 alle ore 16.00**, dinanzi a sé presso il suo studio procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

dei beni immobili di seguito descritti.

LOTTO UNICO

Terreno agricolo sito in agro del comune di Vasto (CH) alla contrada Montavecchio, censito al N.C.T. di detto Comune alla Partita n. 120379, foglio 42, particella n. 206 e particella n. 208, della superficie complessiva di mq. 24.520,00.

La destinazione urbanistica dei terreni in oggetto è la seguente:

Foglio: 42

Particella: 206

Categoria	Zona	Sup. Catastale	Sup. Interessata	Percentuale
PRG	ZONA D8 - turistico ricettiva di nuovo impianto	14.410,00 m ²	14.294,48 m ²	99,20 %
Vincoli	Microzonazione sismica - Zone suscettibili di instabilità - Stato Attivo	14.410,00 m ²	12.022,30 m ²	83,43 %
Vincoli	Microzonazione sismica_Unità geologiche Continentali - Depositi di Frana (Olocene-attuale)	14.410,00 m ²	14.410,00 m ²	100,00 %
Vincoli	Microzonazione sismica - Zone suscettibili di instabilità - Stato Quiescente	14.410,00 m ²	2.387,70 m ²	16,57 %
Vincoli	Piano di Assetto Idrogeologico - Elevato P2	14.410,00 m ²	2.451,92 m ²	17,02 %
Vincoli	Piano di Assetto Idrogeologico - Rischio Moderato C1	14.410,00 m ²	2.451,92 m ²	17,02 %
Vincoli	Piano Regionale Paesistico 2004 - Trasformazione a Regime Condizionata D	14.410,00 m ²	14.410,00 m ²	100,00 %
Vincoli	VINCOLI_EDILIZI	14.410,00 m ²	29,94 m ²	0,21 %
Vincoli	VINCOLO_IDROGEOLOGICO	14.410,00 m ²	14.399,61 m ²	99,93 %

Categoria	Zona	Sup. Catastale	Sup. Interessata	Percentuale
PRG	ZONA D8 - turistico ricettiva di nuovo impianto	10.110,00 m ²	9.542,48 m ²	94,39 %
Vincoli	Microzonazione sismica - Zone suscettibili di instabilità - Stato Attivo	10.110,00 m ²	8.523,19 m ²	84,30 %
Vincoli	Microzonazione sismica_Unità geologiche Continentali - Depositi di Frana (Olocene-attuale)	10.110,00 m ²	10.110,00 m ²	100,00 %
Vincoli	Microzonazione sismica - Zone suscettibili di instabilità - Stato Quiescente	10.110,00 m ²	1.586,81 m ²	15,70 %
Vincoli	Piano di Assetto Idrogeologico - Elevato P2	10.110,00 m ²	2.051,36 m ²	20,29 %
Vincoli	Piano di Assetto Idrogeologico - Rischio Moderato C1	10.110,00 m ²	1.648,94 m ²	16,31 %
Vincoli	Piano di Assetto Idrogeologico - Rischio Elevato C3	10.110,00 m ²	402,43 m ²	3,98 %
Vincoli	Piano Regionale Paesistico 2004 - Trasformazione a Regime Condizionata D	10.110,00 m ²	10.110,00 m ²	100,00 %
Vincoli	VINCOLO_IDROGEOLOGICO	10.110,00 m ²	10.094,24 m ²	99,84 %

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato si fa rinvio alle relazioni del C.T.U. (la cui conoscenza integrale è presupposto per la partecipazione all'asta), che depurate dei dati personali relativi ai comproprietari e a eventuali terzi, è disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e al presente avviso di vendita, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché sul "Portale delle vendite pubbliche".

Stato di occupazione dell'immobile: libero

PREZZO BASE D'ASTA: € 514.000,00

(PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE: € 684.524,84)

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: € 386.000,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 26.000,00

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).

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 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 e sequestri se esistenti al momento della vendita, che **saranno cancellate a cura e spese dei condividenti**.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - oltretutto utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta **entro le ore 12:00 del giorno prima della celebrazione dell'asta** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Precisa che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

La cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, a cui va 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 di Vasto RG 154/2021"** avente il seguente

IBAN IT68 0050 3377 9100 0000 0111 423

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

L'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto:

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;

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

c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 60 dalla data di aggiudicazione;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

f) copia fotostatica di un documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale del presentatore.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà comunicato dal delegato entro 20 giorni dall'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

Salvo quanto disposto nel successivo punto, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, **entro il termine massimo di giorni 60 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta**, mediante bonifico sul conto della procedura, sopra indicato.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza.

Al momento dell'offerta, 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 verranno effettuate presso la cancelleria.

DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità: il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà il giorno **20 maggio 2025** alle **ore 16.00**, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti; il professionista delegato, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica sincrona, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a **gara con modalità asincrona, che avrà durata di 72 ore** a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo di **€ 26.000,00** a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad un massimo di nove prolungamenti (cioè per un totale di ulteriori 90 minuti).

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito

della comparazione delle offerte depositate, **la offerta più alta** ovvero la più vantaggiosa risulti **pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato**.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia **inferiore al prezzo base**:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

1) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

3) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

4) il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;

5) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (dichiarazione antiriciclaggio).

DISPOSIZIONI ULTERIORI

Il presente avviso, l'ordinanza di delega e la relazione peritale saranno pubblicati, **almeno novanta giorni prima della vendita**,

1) sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 – bis c.p.c.

2) sui siti internet ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione, nello stesso termine indicato per la pubblicità nel portale delle vendite pubbliche prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società Aste Giudiziarie Inlinea SpA.

Tutti coloro che intendono ottenere informazioni sull'immobile in vendita, compreso l'esame della relazione di perizia e dell'allegata documentazione, possono prenderne visione sui siti internet <https://pvp.giustizia.it> e www.astegiudiziarie.it; chi invece vorrà visionare il bene, dovrà formulare la richiesta esclusivamente mediante il PVP sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> usando l'apposito tasto "Prenotazione visita immobile".

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 (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 6.2.2025

Il professionista delegato
Avv. Roberto Cordisco