

Avv. Claudio FIORE

Via Pitagora 3 - 66054 VASTO (Ch)
tel 0873.368843 – cell. 3393708180
e-mail: avvclaudiofiore@yahoo.it
P.e.c.: claudio.fiore@pec.ordineavvocativasto.it

TRIBUNALE DI VASTO

Procedura di Divisione n. 1238/2019 R.G.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Avv. Claudio Fiore, con studio in Vasto, alla via Pitagora 3, delegato dal G.O. Dott. Tommaso David con ordinanza del 02.10.2022 e successiva proroga del 14 marzo 2026 al compimento delle operazioni di vendita dei beni oggetto di procedura di divisione iscritta al n. 1238/2019 di R.G. del Tribunale civile di Vasto.

AVVISA

che il giorno giovedì **19 GIUGNO 2026 alle ore 17:00** e prosiegua, innanzi a sé e presso il suo studio procederà al primo esperimento di

VENDITA SENZA INCANTO

In modalità analogica e telematica sincrona mista dei beni immobili di seguito descritti al prezzo base d'asta indicato in calce a ciascun lotto.

DESCRIZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO:

- **Piena proprietà di appartamento ad uso abitazione situato in Vasto (CH) in Via dei Conti Ricci, 137, Piano T, distinto in Catasto Urbano del Comune di Vasto al foglio di mappa 30, particella 595 sub 42, (ex p.lla 424 sub 42, ex sub. 2/a) cat. A/2 classe 1 consistenza 6,5 vani piano T Superficie catastale totale mq 119 totale escluse aree scoperte 113 mq, R.C. € 503,55.**

L'immobile si sviluppa su un solo piano ed è composto da ingresso-soggiorno, tre camere da letto, due bagni e un ripostiglio;

- **piena proprietà di locale cantina posta al piano seminterrato sito in Via dei Conti Ricci, distinto in Catasto Urbano del Comune di Vasto (CH) al foglio di mappa 30 particella 595, sub 44 (ex p.lla 424 sub 44 ex sub 31) categoria C/2 classe 5 consistenza 11 mq superficie catastale totale mq 12 rendita € 20,45;**

- **piena proprietà di area esterna in parte pavimentata e in parte destinata a verde di pertinenza dell'appartamento, situata in Via dei Conti Ricci 131, ella consistenza di mq 370, così come individuata dal CTU Geometra SPADANO nella relazione estimativa depositata nel procedimento di divisione. Successivamente al deposito della perizia, il bene in questione veniva accatastato al NCEU del Comune di Vasto al foglio di mappa 30 particella 595, sub 41 (ex part. 424 sub 41 ex sub 2/b) categoria C/6 classe 1, consistenza mq 287 superficie catastale mq 299 rendita euro 370,56.**

L'immobile è occupato da uno dei comproprietari.

PREZZO BASE Euro 156.000,00 (euro: centocinquantaseimila/00)

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima dell'esperto (Geometra Francesco Spadano), in visione presso il professionista delegato e consultabile anche sul sito internet

www.astegiudiziarie.it, e sul portale delle vendite pubbliche, la cui conoscenza integrale è presupposto per la partecipazione alla vendita.

Il predetto immobile viene posto in vendita (con assoggettamento al pertinente regime fiscale e imposte come per legge), a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova senza alcuna garanzia, anche in relazione alla vigente normativa urbanistico-edilizia, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, nonché gli inerenti oneri, servitù attive e passive.

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.

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione trascrizione e voltura catastale, nonché il compenso del professionista per il trasferimento della proprietà nella misura del 50%.

Gli immobili sono visionabili previo appuntamento con il professionista delegato tel. 0873368843 – cell. 3393708180, e-mail: avvclaudiofiore@yahoo.it).

NOTIZIE URBANISTICHE E CERTIFICAZIONE ENERGETICA. Come risulta dalla perizia tecnica del C.T.U. Geometra SPADANO Francesco l'immobile presenta difformità rispetto alle planimetrie catastali in atti alla luce di una diversa distribuzione interna e che per sanare l'abuso sarà necessario presentare agli uffici preposti una C.I.L.A. In sanatoria per regolarizzare le opere interne effettuate, oltre il costo dell'APE che rimane a carico dell'aggiudicatario.

MODALITA' DELLA VENDITA

Modalità di presentazione delle offerte cartacee

1. Le offerte di acquisto dovranno essere depositate presso lo studio del professionista delegato avv. Claudio Fiore, sito in Vasto (CH) alla Via Pitagora n. 3, dal lunedì al venerdì ed **entro le ore 12.00 del giorno 15 Giugno 2026**, (quarto giorno antecedente la vendita con esclusione del sabato e della domenica) a pena di inammissibilità;
2. **L'offerta in bollo (da 16,00 euro)** deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale saranno annotati, a cura del professionista o da suo delegato *ad hoc*, il nome, previa identificazione, di colui che materialmente provvede al deposito, che può anche essere persona diversa dall'offerente, 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) sarà apposta sulla busta;
3. l'offerta deve contenere **assegno circolare non trasferibile intestato a: "PROCEDURA DIVISIONE N. 1238/2019 Tribunale di Vasto"**, di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione; requisito richiesto a pena di inefficacia dell'offerta;

Modalità di presentazione delle offerte telematiche

4. Le offerte in modalità telematica devono pervenire **entro le ore 12.00 del giorno 15 Giugno 2026** (quarto giorno antecedente la vendita con esclusione del sabato e della domenica), a pena di inammissibilità.

5. Ciascun offerente, per poter essere ammesso alla vendita senza incanto, dovrà presentare l'offerta, 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.astegiudiziarie.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 e i documenti allegati attraverso "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica". L'offerente dovrà far pervenire nella detta busta, a pena di esclusione, la **cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, cui deve essere aggiunta la somma di Euro 16,00 per la marca da bollo**, dev'essere prestata esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente vincolato al "Procedura divisione n. 1238/2019 avente il codice **IBAN IT49Q050337791000000106962, con causale "versamento cauzione"**. Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

Assistenza tecnica - 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.

Requisiti comuni per le offerte cartacee e telematiche

5. L'offerta deve 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 del coniuge; se l'offerente è minorenni, 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 ed enti di cui in appresso); se l'offerente è una società o altro ente 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 di 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 1/4 rispetto al prezzo base**, come sopra determinato;

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 soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali e non prorogabile. L'offerente può 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);

Modalità della vendita

6. l'offerta è irrevocabile, sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.;

7. 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;

8. 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.;

9. 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.;

10. 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 Spazioaste per consentire agli utenti collegati telematicamente di averne conoscenza e si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta.

11. in caso di mancato versamento del saldo dovuto nel termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

DISPOSIZIONI ULTERIORI

12. Tutte le spese necessarie per il trasferimento dell'immobile ed accessori, successive e dipendenti, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive all'incanto e ogni onere fiscale derivante dalla vendita, sono a carico dell'aggiudicatario.

14. 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, purché presenti, a sue esclusive spese, domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge.

15. Il Professionista provvederà a pubblicare il presente avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (portalevenditepubbliche.giustizia.it) e sul sito internet astegiudiziarie.it unitamente all'ordinanza di delega ed alla relazione di stima con i relativi allegati, rendendoli disponibili almeno due mesi prima e fino al giorno per la presentazione delle offerte.

16. Si precisa inoltre che tutte le attività che a norma dall'articolo 576 e seguenti del codice di procedura civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate presso lo studio dell'avv. Claudio Fiore nei seguenti giorni ed orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 10.00 alle ore 12.00.

17. 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).

18. Maggiori informazioni e chiarimenti, anche in merito al regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.), potranno essere forniti dal professionista delegato.

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

Vasto, lì 14/01/2021

Il professionista delegato

(Avv. Claudio Fiore)