

TRIBUNALE DI VASTO

P.E.I. n. 64/2020 R.G.E.I.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI (1° vendita)

L'Avv. Erminia Maria Di Filippo, con studio in Vasto, alla via Michetti n. 23, tel. 0873/69317 - delegato ai sensi dell'art. 591/bis c.p.c. dal G.E. dott. Tommaso David con ordinanza del 28.04.26 al compimento delle operazioni di vendita del bene pignorato nel procedimento iscritto al n. 64/2020 R.G.E.I.,

AVVISA

che il giorno **27 ottobre 2026 ore 16:30** e prosiegua, innanzi a sé presso il suo studio procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei beni immobili di seguito descritti

LOTTO n.1: Piena proprietà, dell'appartamento collocato al piano secondo di una palazzina sita nel Comune di Vasto (CH) in via Strada Statale 16 sud identificata al N.C.E.U. del Comune di Vasto al **Foglio di Mappa n.49, particella n. 332, sub. 26**, cat. A/2, cl. 1, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 40,00 mq, rendita € 232,41. Appartamento composto soggiorno/cucina di mq 15,15; disimpegno di mq 2,36; camera da letto di mq 10,17; bagno di mq 4,41. L'unità immobiliare servita da un balcone di circa mq 10,90.

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto dei luoghi.

L'immobile risulta non occupato e non risultano contratti di locazione registrati.

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica APE.

L'immobile non è dotato di agibilità.

Prezzo base d'asta (già deprezzato per la Scia agibilità e sanatoria) **€ 30.067,50**

Offerta minima ammissibile (prezzo base ridotto di ¼ ex art. 591-2°c.-c.p.c.): **€ 22.550,63**

Offerte minime in aumento (rilanci): € 1.000,00

LOTTO n.2: Piena proprietà, dell'appartamento collocato al piano secondo di una palazzina sita nel Comune di Vasto (CH) in via Strada Statale 16 sud identificata al N.C.E.U. del Comune di Vasto al **Foglio di Mappa n.49, particella n. 332, sub. 27** cat. A/2, cl. 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 43,00 mq, rendita € 271,14. Appartamento è composto da: un Soggiorno/Cucina di mq 18,93; disimpegno di mq 1,98; camera da letto di mq 9,45; bagno di mq 4,22. L'unità immobiliare è servita da due balconi di circa mq 2,63 e mq 9,03.

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto dei luoghi.

L'immobile risulta non occupato e non risultano contratti di locazione registrati.

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica APE.

L'immobile non è dotato di agibilità.

Prezzo base d'asta (già deprezzato per la Scia agibilità e sanatoria) **€ 32.767,50**

Offerta minima ammissibile (prezzo base ridotto di ¼ ex art. 591-2°c.-c.p.c.): **€ 24.575,63**

Offerte minime in aumento (rilanci): € 1.000,00

LOTTO n.3: Piena proprietà, dell'appartamento collocato al piano secondo di una palazzina sita nel Comune di Vasto (CH) in via Strada Statale 16 sud identificata al N.C.E.U. del Comune di Vasto al **Foglio di Mappa n.49, particella n. 332, sub. 28**, cat. A/2, cl. 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 64,00 mq, rendita € 309,87. Appartamento è composto da: Ingresso/Dis. di mq 3,33; Soggiorno/Cucina di mq 19,55; due Camere da letto di mq 10,33 e mq 9,76; un Bagno di mq 3,73. L'unità immobiliare inoltre è servita da due balconi di circa mq 8,82 e mq 11,98.

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto dei luoghi.

Immobile risulta occupato in virtù di contratto di locazione registrato.

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica APE.

L'immobile non è dotato di agibilità.

Prezzo base d'asta (già deprezzato per la Scia agibilità e sanatoria) **€ 48.967,50**

Offerta minima ammissibile (prezzo base ridotto di ¼ ex art. 591-2°c.-c.p.c.): **€ 36.725,63**

Offerte minime in aumento (rilanci): € 1.000,00

LOTTO n.4: Piena proprietà, dell'appartamento collocato al piano secondo di una palazzina sita nel Comune di Vasto (CH) in via Strada Statale 16 sud identificata al N.C.E.U. del Comune di Vasto al **Foglio di Mappa n.49, particella n. 332, sub. 29**, cat. A/2, cl. 1, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 48,00 mq, rendita € 232,41. Appartamento è composto da: Soggiorno/Cucina di mq 17,63; Disimpegno di mq 1,60; Camera da letto di mq 11,11; Bagno di mq 3,67. L'unità immobiliare inoltre è servita da un balcone di circa mq 26,98.

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto dei luoghi.

L'immobile risulta non occupato e non risultano contratti di locazione registrati.

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica APE.

L'immobile non è dotato di agibilità.

Prezzo base d'asta (già deprezzato per la Scia agibilità e sanatoria) **€ 32.767,50**

Offerta minima ammissibile (prezzo base ridotto di ¼ ex art. 591-2°c.-c.p.c.): **€ 24.575,63**

Offerte minime in aumento (rilanci): € 1.000,00

LOTTO n.5: Piena proprietà, dell'appartamento collocato al piano terzo di una palazzina sita nel Comune di Vasto (CH) in via Strada Statale 16 sud identificata al N.C.E.U. del Comune di Vasto al **Foglio di Mappa n.49, particella n. 332, sub. 59 (ex 30)**, cat. F/3. L'appartamento attualmente risulta essere in corso di costruzione ed è composta da: Soggiorno/Cucina di mq 24,22; Disimpegno di mq 2,12; due Camere da letto di mq 8,60 e mq 14,99; Bagno di mq 4,54 e Ripostiglio di mq 3,62. L'unità immobiliare inoltre è servita da due balconi di circa mq 13,13 e mq 9,01.

La planimetria catastale non è presente perché in corso di costruzione.

L'immobile risulta non occupato e non risultano contratti di locazione registrati.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica APE.

L'immobile non è dotato di agibilità.

Prezzo base d'asta (già deprezzato per la Scia agibilità e sanatoria): **€ 27.817,50**

Offerta minima ammissibile (prezzo base ridotto di ¼ ex art. 591-2°c.-c.p.c.): **€ 20.863,13**

Offerte minime in aumento (rilanci): € 1.000,00

LOTTO n.6: Piena proprietà, dell'appartamento collocato al piano terzo di una palazzina sita nel Comune di Vasto (CH) in via Strada Statale 16 sud identificata al N.C.E.U. del Comune di Vasto al **Foglio di Mappa n.49, particella n. 332, sub. 31**, cat. A/2, cl. 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 80,00 mq, rendita € 309,87. Appartamento è composto da: Soggiorno/Cucina di mq 28,69; Ripostiglio di mq 1,79; Disimpegno di mq 1,85; due Camere da letto di mq 8,97 e mq 15,61; Bagno di mq 5,79. L'unità immobiliare inoltre è servita da un balcone di circa mq 26,98.

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto dei luoghi.

L'immobile risulta non occupato e non risultano contratti di locazione registrati.

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica APE.

L'immobile non è dotato di agibilità.

Prezzo base d'asta (già deprezzato per la Scia agibilità e sanatoria): **€ 63.367,50**

Offerta minima ammissibile (prezzo base ridotto di ¼ ex art. 591-2°c.-c.p.c.): **€ 47.525,63**

Offerte minime in aumento (rilanci): € 2.000,00

LOTTO n.7: Piena proprietà, dell'appartamento collocato al piano terzo di una palazzina sita nel Comune di Vasto (CH) in via Strada Statale 16 sud identificata al N.C.E.U. del Comune di Vasto al **Foglio di Mappa n.49, particella n. 332, sub. 32**, cat. A/2, cl. 1, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 48,00 mq, rendita € 232,41.

L'appartamento è composto da: Soggiorno/Cucina di mq 17,85; Disimpegno di mq 1,49; Camera da letto di mq 11,85; Bagno di mq 3,90. L'unità immobiliare inoltre è servita da un balcone di circa mq 27,52.

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto dei luoghi.

L'immobile risulta non occupato e non risultano contratti di locazione registrati.

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica APE.

L'immobile non è dotato di agibilità.

Prezzo base d'asta (già deprezzato per la Scia agibilità e sanatoria): **€ 32.767,50**

Offerta minima ammissibile (prezzo base ridotto di ¼ ex art. 591-2°c.-c.p.c.): **€ 24.575,63**

Offerte minime in aumento (rilanci): € 1.0000,00

LOTTO n.8: Piena proprietà, dell'appartamento collocato al piano quarto di una palazzina sita nel Comune di Vasto (CH) in via Strada Statale 16 sud identificata al N.C.E.U. del Comune di Vasto al **Foglio di Mappa n.49, particella n. 332, sub. 58 (ex 8)**, cat. F/3.

L'unità immobiliare allo stato attuale risulta completamente allo stato grezzo ed è composto da un locale unico di mq 70,68.

La planimetria catastale non è presente perché in corso di costruzione.

L'immobile risulta non occupato e non risultano contratti di locazione registrati.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica APE.

L'immobile non è dotato di agibilità.

Prezzo base d'asta: **€ 48.000,00**

Offerta minima ammissibile (prezzo base ridotto di ¼ ex art. 591-2°c.-c.p.c.): **€ 36.000,00**

Offerte minime in aumento (rilanci): € 1.000,00

LOTTO n.10: Piena proprietà, locale al piano terra di una palazzina sita nel Comune di Vasto (CH) in via Strada Statale 16 sud identificata al N.C.E.U. del Comune di Vasto al **Foglio di Mappa n.49, particella n. 332, sub. 55**, cat. C/6, cl. 7, superficie catastale totale 57,00 mq, rendita € 167,02.

L'unità immobiliare è adibita ad autorimessa si presenta come un unico locale di mq 48,62.

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto dei luoghi.

L'immobile risulta non occupato e non risultano contratti di locazione registrati.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica APE.

L'immobile non è dotato di agibilità.

Prezzo base d'asta: **€ 22.050,00**

Offerta minima ammissibile (prezzo base ridotto di ¼ ex art. 591-2°c.-c.p.c.): **€ 16.537,50**

Offerte minime in aumento (rilanci): € 1.000,00

LOTTO n.11: Piena proprietà, locale al piano terra di una palazzina sita nel Comune di Vasto (CH) in via Strada Statale 16 sud identificata al N.C.E.U. del Comune di Vasto al **Foglio di Mappa n.49, particella n. 332, sub. 36**, cat. C/2, cl. 2, superficie catastale totale 35,00 mq, rendita € 61,35.

L'unità immobiliare è adibita a magazzino / locale di deposito si presenta come un unico locale di mq 30,90.

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto dei luoghi.

L'immobile risulta non occupato e non risultano contratti di locazione registrati.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica APE.

L'immobile non è dotato di agibilità.

Prezzo base d'asta: **€ 14.850,00**

Offerta minima ammissibile (prezzo base ridotto di ¼ ex art. 591-2°c.-c.p.c.): **€ 11.137,50**

Offerte minime in aumento (rilanci): € 1.000,00

Attualmente non è costituito condominio e non è presente l'ascensore, in ogni modo vi sono aree e servizi in comproprietà con spese a carico dei proprietari e utilizzatori delle unità immobiliari. Il pagamento delle spese condominiali è disciplinato dall'art. 63 -2° comma, disp. Att. Codice civile.

Per l'unità con contratto di locazione è in corso la liberazione, per i locali occupati da materiali e mobilio sarà eseguita la liberazione.

NOTIZIE TECNICHE E URBANISTICHE. I beni immobili costituenti il lotto unico, sono meglio descritti nella relazione di stima, nonché nelle relazioni integrative, dell'esperto Geom. Alberto D'Onofrio (*la cui conoscenza integrale è presupposto per la partecipazione alla vendita*), di cui si invita a prendere attenta visione previa consultazione sui siti internet di pubblicazione del presente avviso di vendita e relativi allegati: **astalegale.net, astegiudiziarie.it, PVP (Portale Vendite Pubbliche)**.

N.B.: Le planimetrie catastali delle unità costituenti i lotti 1-2-3-4-5-6-7 risultano corrispondenti allo stato dei luoghi ma presso l'Ente di competenza non è stato rinvenuto il titolo abilitativo della suddivisione delle unità immobiliari, come indicato nelle relazioni peritali ed integrazioni: si rende necessaria Scia in sanatoria e per l'agibilità. I locali adibiti a magazzino/garage risultano accatastati come unità edificate su aree di corte e non è stato rinvenuto permesso a costruire, si invita a prendere attenta visione degli atti del perito pubblicati unitamente al presente avviso di vendita.

RENDE NOTO

- a) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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;
- b) 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 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;
- c) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per i casi diversi da quello di cui all'art. 560, c.3 c.p.c, sarà emesso solo su istanza dell'aggiudicatario da far pervenire al custode nel con le forme di cui al periodo che precede; in ogni caso, all'atto del pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario o l'assegnatario potrà avanzare richiesta di attuazione a spese della procedura del provvedimento di cui all'art. 586, 2° c., cpc con istanza a

mezzo mail e/o PEC al professionista delegato, a cui si darà corso a mezzo custode giudiziario che richiederà al G.E. apposito ordine di liberazione, che attuerà decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni; in difetto di tempestiva richiesta dell'aggiudicatario il rilascio dell'immobile potrà essere eseguito esclusivamente sulla base del decreto di trasferimento nelle forme di cui all'art. 605 cpc a cura dell'aggiudicatario o assegnatario;

- f) l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet di pubblicità di titolarità dei gestori della vendita.
- g) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;
- h) maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

AVVERTE

- a) che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis cpc, il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
- b) Che in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. Att. C.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.

INFORMA

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richiesti al custode giudiziario ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE ABRUZZO, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita telematica **Astalegale.net** (piattaforma www.spazioaste.it)

Disciplina della vendita senza incanto con modalità asincrona

1) PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità e contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, cui si fa espresso rinvio, ed in conformità alle istruzioni del Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

Ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo), **potranno essere presentate unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma cpc. **sino alle ore 23.59 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita**, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. **Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).**

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente 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 casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 (detta modalità di trasmissione dell'offerta sarà operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32/15). L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore PEC del Ministero della Giustizia; in caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M.

>>Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamenti online tramite

PagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>

>>La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

2) CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta, in bollo, dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, 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) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;**
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto,** importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare)

composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste (sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante);

p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e sue integrazioni;

NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

3) DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

a) Copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- g) copia – anche per immagine della dichiarazione del coniuge – autenticata da pubblico ufficiale – di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc., effettuate in separato modulo.

4) MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.A. c/o Banca Sella S.p.A. alle coordinate IBAN **IT75A0326822300052136399670** e con unica causale "ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura); la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto ovvero nella diversa misura stabilita con provvedimento del G.E.

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

5) IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

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 telematicamente il giorno fissato per la vendita.

6) SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale in modalità telematica delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, **si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, che avrà durata di 48 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 stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia e 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 dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti).

Le offerte minime in aumento stabilite dall'avviso di vendita saranno pari ad euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino ad euro 50.000,00; ad euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 50.000,00 e fino ad euro 120.000,00; ad euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro

120.000,00 e fino ad euro 200.000,00; ad euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e fino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00.

Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro 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, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato disporrà la vendita a favore del migliore offerente (come individuato al precedente n. 12-13 ordinanza di delega) - (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta) - salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ovvero, in difetto, non sussistano i presupposti di cui all'art. 572, 3° c.p.c.; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

7) TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (non soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro il detto termine. Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato le informazioni di cui al D.Lgs 231/2007 (dichiarazione antiriciclaggio)

8) OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE.

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, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

9) ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO.

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.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

- 1) Salvo quanto disposto sub 2, il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (non soggetto a sospensione nel periodo feriale). L'ammontare del residuo prezzo e del fondo spese pari al 20% del prezzo di aggiudicazione e le coordinate del conto corrente ove effettuare i bonifici, saranno comunicate all'aggiudicatario dal sottoscritto professionista delegato entro 20 giorni dall'aggiudicazione;
- 2) Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità sopra richiamate;

l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

- 3) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;
- 4) nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e 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 della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte

di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'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. Con la conseguenza che **il mancato versamento, entro il termine, di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, 2° co, c.p.c. e 177 disp att. c.p.c.**

Il presente avviso, l'ordinanza di delega e la relazione peritale sono pubblicati:

- 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 www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

PRENOTAZIONE VISITA IMMOBILE Per visionare l'immobile e avere maggiori informazioni relative alla vendita, si potrà accedere al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> oppure contattare l'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG), nominato Custode Giudiziario dell'immobile, ai seguenti recapiti: ivgpescara1@gmail.com e ivgpescara@pec.it rec. tel. 3666892779 – 3408931637 (ore ufficio) fisso e fax 085.9436430 – 085.9436431 - sito web <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it> – Cod.Fisc. da inserire nel PVP per la prenotazione visite: FRRNNL87E13E243P – modulo istanza visita: <http://www.ivgabruzzo.com/IstanzaVisitaBeni.htm>

Per tutto quanto ivi non indicato o non previsto si fa espresso rinvio all'ordinanza di delega del 28/04/2026 e alla vigente normativa.

Vasto, lì 13.07. 2026

Il professionista delegato
Avv. Erminia Maria Di Filippo