TRIBUNALE DI VASTO

Sezione Civile – Settore Esecuzioni Immobiliari

★★★★★★★★★

Procedura Esecutiva n. 34/2024 R.G.E.I.

★★★★★★★★★

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

★★★★★★★★★

Il sottoscritto **Avvocato Valentina DI CARLO** del Foro di Vasto, con studio in Vasto alla Via Nasci n. 25, tel e fax 0873.362429, indirizzo pec: valentina.dicarlo@pec.ordineavvocativasto.it, email: vale.dc.91@gmail.com, delegata ai sensi dell'art. 591/bis c.p.c dal G.E. presso il Tribunale di Vasto in data 10 luglio 2025 al compimento delle operazioni di vendita dei beni pignorati nella procedura esecutiva iscritta al n. 34/2024 R.G.E.I.,

AVVISA

che il giorno **mercoledì 10 febbraio 2027 alle ore 17.30** e prosieguo, innanzi a sé e presso il suo studio procederà all'esame delle offerte e alla

*****VENDITA SENZA INCANTO*****
*****CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA*****

dei beni pignorati nella proceduta esecutiva in epigrafe (quinto esperimento di vendita). Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 23.59 del giorno quello fissato per l'esame delle offerte e vendita senza incanto, quindi, improrogabilmente entro le ore 23.59 del giorno 09 febbraio 2027, a pena di inefficacia dell'offerta

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.

★★★★★★★★★

DESCRIZIONE IMMOBILI

LOTTO 1 *(uno)*

Unità immobiliare sita in Vasto (CH) alla Via Francesco Paolo Michetti n.34, e precisamente: appartamento ubicato al piano terra di un fabbricato che si sviluppa su due piani. Ha una superficie lorda di 73,00 m2. Lo stato assentito dell'immobile era diviso in sei vani di cui una cucina, un ripostiglio, un bagno, un disimpegno e due stanze. Con dei successivi lavori di natura abusiva sono stati demoliti i tramezzi e parte del muro portante che divideva la cucina con una delle due stanze, per

cui allo stato attuale l'immobile risulta suddiviso in un ampio ambiente unico di 55,80 m2 e un bagno di 3,50 m2.

Censito al C.T. del Comune di Vasto al **Foglio 37, Particella 1734, Sub 1**, categoria A/4, classe 2, vani 4,0, superficie catastale mq 73 (Totale escluse aree scoperte mq 73) Rendita Catastale Euro 185,92.

PREZZO BASE: Euro 21.135,36 (ventunomilacentotrentacinque virgola trentasei).

Valore di perizia: Euro 68.800,00 (sessantottomilaottocento virgola zero zero).

Offerta minima per la partecipazione alla vendita ai sensi dell'art.571, II comma, c.p.c: Euro 15.851,52 (quindicimilaottocentocinquantuno virgola cinquantadue).

Offerta minima in aumento in caso di gara: Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

Il tutto meglio identificato in atti.

NOTIZIE TECNICHE E URBANISTICHE

Come risulta dalla perizia tecnica del C.T.U. Ing. Natalia DI STEFANO, con studi in Fresagrandinaria (CH) e Vasto (CH) alla via F.P. Michetti n. 37, **alla quale ci si riporta integralmente per tutto quanto in essa contenuto e precisato e qui di seguito non indicato, e consultabile sui siti di pubblicità www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it**:

- **Occupazione:** immobile occupato dal debitore esecutato;
- **Urbanistica:** Il fabbricato è composto da due piani fuori terra e l'unità immobiliare oggetto di esecuzione si trova a piano terra ed è stato realizzato in data anteriore il 1967. Successivamente l'immobile è stato oggetto di Permesso di Costruire C.E. 71/2017 per la realizzazione di una pensilina in legno e variante in sanatoria per opere eseguite in assenza di P.d.C. Le opere riguardavano la fusione di due delle unità immobiliari componenti il fabbricato, l'ampliamento dell'abitazione tramite la chiusura della rampa carrabile, la realizzazione di una tettoia in legno e una diversa distribuzione degli spazi interni. L'ampliamento è stato richiesto in funzione della L.R. 48/2012 (comunemente noto come Piano Casa) ma essendo stato già realizzato non era possibile usufruire della cubatura aggiuntiva in quanto la misura premiante non è applicabile agli immobili soggetti a regime di sanatoria. Per tale motivazione il Permesso di Costruire è stato sottoposto a provvedimento di diniego in data 03/07/2017. In data 03/07/2017 a seguito di sopralluogo, il Comune di Vasto ha accertato che le opere relative al Permesso di Costruire C.E. 71/2017 (ancora in fase di istruttoria) erano in fase di realizzazione e che i lavori erano stati avviati in mancanza dei provvedimenti amministrativi. I lavori eseguiti riguardavano:
  - la tettoia, realizzata senza titolo, in mancanza di deposito sismico e senza rispettare i requisiti di distanza dai confini; opere interne di demolizione dei muri portanti realizzati in mancanza di autorizzazione sismica. Il Comune di Vasto, rilevati gli abusi, in data 04/07/2017 ha emesso un'ordinanza di sospensione immediata dei lavori. L'immobile, successivamente, è stato oggetto di Permesso di Costruire C.E. 114/2017 per lavori interni e modifiche prospettiche delle aperture.

Nell'istanza il committente proponeva quanto già contenuto nel precedente Permesso di Costruire, rinunciando però alla fusione con il subalterno 7 e la rimozione della tettoia già realizzata, conservando l'ampliamento sulla rampa carrabile e la diversa distribuzione interna. Anche in questo caso la pratica è stata oggetto di diniego, poiché al Comune non è pervenuta la documentazione integrativa richiesta alla committenza. Successivamente al provvedimento di diniego è stata presentata un'integrazione parziale della documentazione, che tuttavia risultava ancora carente dell'autorizzazione sismica in sanatoria. In data 07/02/2018 il Comune di Vasto emetteva l'ordinanza n. 58/2018 di ingiunzione di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi. In data 25/02/2019 il Comune di Vasto ha effettuato un ulteriore sopralluogo presso la proprietà in merito all'ordinanza di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi di cui sopra. Durante tale sopralluogo veniva constatato che nessuno degli abusi edilizi era stato ripristinato e si rilevava che una parete era stata completamente demolita e che gli immobili contrassegnati con il subalterno 1 e il subalterno 7 erano ancora comunicanti. Anche la tettoria risultava ancora esistente. Durante il sopralluogo del C.T.U. venivano da quest'ultima rilevate ulteriori difformità riguardanti la demolizione di tutte le tramezzature interne all'unità abitativa. Con ordinanza di demolizione 293/2020 del 31/07/2020 il Comune ordinava la demolizione delle opere abusive e il ripristino dello stato dei luoghi. Al momento del sopralluogo del C.T.U., la situazione non risultava cambiata rispetto a quanto rilevato nel sopralluogo del Comune di Vasto, con le opere abusive ancora in essere.

- **Corrispondenza catastale:** dal confronto dello stato dei luoghi degli immobili con la corrispondente e corrente planimetria catastale non sono state riscontrate difformità nel bene oggetto di procedura per forma e destinazione d'uso.
- **Regolarizzazione urbanistica:** Lo stato attuale degli immobili presenta dunque opere abusive, riguardanti la demolizione di un muro portante, la diversa distribuzione degli spazi interni, variazioni prospettiche e la realizzazione di una tettoia in legno. Le opere interne e le variazioni prospettiche risultano sanabili, tramite richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria presso il Comune di Vasto e tramite richiesta di Autorizzazione sismica in sanatoria presso gli Uffici del Genio Civile di Chieti. La tettoia, poiché non rispetta le distanze dei confini, va demolita ripristinando così lo stato dei luoghi. L'unità immobiliare risulta ancora comunicante con il subalterno 7 di diversa proprietà, pertanto si rende necessario il ripristino della divisione tra le due unità immobiliari.
- **Condominio:** Non sussiste condominio.
- **Ulteriori notizie:** L'immobile fa parte di un fabbricato sito in Via Francesco Paolo Michetti n.34 che si sviluppa su due piani ed è ubicato al piano terra dello stesso. Ha una superficie lorda di 73,00 m2. Lo stato assentito dell'immobile era diviso in sei vani di cui una cucina, un ripostiglio, un bagno, un disimpegno e due stanze. Con dei successivi lavori di natura abusiva sono stati demoliti i tramezzi e parte del muro portante che divideva la cucina con una delle due stanze, per cui allo stato attuale

l’immobile risulta suddiviso in un ampio ambiente unico di 55,80 m2 e un bagno di 3,50 m2. L’immobile allo stato attuale presenta tre collegamenti tramite porte interne con il subalterno 7, in cui si sviluppa il resto dell’abitazione. Tale subalterno non è di proprietà dell’esecutato e non è oggetto della precedente procedura. L’immobile presenta un buono stato di conservazione e delle finiture di discreta qualità. Il pavimento è in gres in tutto le zone dell’abitazione, gli infissi sono in legno con persiane esterne. L’immobile presenta impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio e impianto di condizionamento con split. Gli impianti presenti sono a servizio sia del subalterno 1 che del subalterno 7, pertanto al fine del ripristino della divisione dei due immobili andranno ripristinati separatamente.

- **Formalità pregiudizievoli** (salvo ulteriori sopravvenute): Ipoteca Volontaria iscritta il 19/01/2017 - Registro Particolare 100 Registro Generale 892; Pignoramento trascritto il 30/04/2024 - Registro Particolare 6382 Registro Generale 8142.

★★★★★★★★★

AVVERTENZE

Potranno essere formulate offerte di acquisto anche inferiori al prezzo base e fino al 75% dello stesso (vedi offerta minima), ma in tal caso lo scrivente professionista non procederà all’aggiudicazione del bene: 1) in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; 2) 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.; nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base.

In caso di pluralità di offerte si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente. Ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stato 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.. Nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore a quello di aggiudicazione.

In caso di mancato versamento del saldo dovuto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

- gli immobili sono visionabili previa prenotazione con il custode giudiziario IVG ABRUZZO (Ufficio di Vasto sito in Via Bachelet c/o Palazzo di giustizia, tel. 0873.366180). La prenotazione avviene tramite il PVP oppure compilando il modulo istanza visita reperibile al seguente indirizzo : http://www.ivgabruzzo.com/IstanzaVisitaBeni.htm (seguite le istruzioni ivi contenute). Ulteriori

recapiti: Posta elettronica certificata: 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.

- 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 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'articolo 586, secondo comma c.p.c. con istanza a mezzo mail e/o PEC al professionista delegato, a cui si darà corso a mezzo del 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 c.p.c. a cura dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

⋆⋆⋆⋆⋆⋆⋆⋆⋆

PRECISAZIONI

- i predetti immobili vengono posti in vendita, con assoggettamento al pertinente regime fiscale e imposte come per legge, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori ed anche in relazione alla vigente normativa urbanistico-edilizia, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, a corpo e non a misura; 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 vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiale dell'anno in corso e dell'anno precedente, non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo al alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- la presente vendita ha ad oggetto i beni immobili sopra descritti: eventuali beni mobili già insistenti nell'immobile non sono oggetto della presente vendita;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti se esistenti al momento della vendita; di essi verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento;

- 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 è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- quanto alle indicazioni della normativa relative alla regolarità urbanistica 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. 15, 5° comma e 40, 6° comma, della Legge 47/1985 ss.mm.ii.;
- contestualmente al saldo del prezzo l'aggiudicatario dovrà versare, nello stesso termine e con le stesse modalità, un fondo spese, per spese presumibili di trasferimento, pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo minore importo comunicato dal professionista, e fatta salva la possibilità di integrazione, con espresso avvertimento che in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c. con conseguente perdita della cauzione;
- la presente vendita ha ad oggetto i soli immobili: eventuali beni mobili presenti all'interno non sono ricompresi nella presente vendita;
- 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. 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.
- se il credito per cui si procede è di natura fondiaria, per cui il pagamento andrà effettuato nelle forme previste dall'art. 41 T.U.B.;
- Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato si fa rinvio alla relazione del C.T.U. (la cui conoscenza integrale è presupposto per la partecipazione all'asta), che depurata 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, sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, nonché sul "Portale delle vendite pubbliche" (https://pvp.giustizia.it/pvp/).

⋆⋆⋆⋆⋆⋆⋆⋆⋆

CONDIZIONI PER LA VENDITA SENZA INCANTO
MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

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 mediante apposita funzione “Invio Offerta” presente all’interno dell’annuncio pubblicato sul portale **www.spazioaste.it.**

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovverosia 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.

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.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell’offerta entro le ore 23.59 del giorno prima della data fissata per l’esame delle offerte, a pena di inefficacia dell’offerta.

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.

⋆⋆⋆⋆⋆⋆⋆⋆⋆

CONTENUTO DELL’OFFERTA

L’offerta, in bollo, 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 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 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 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;

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;

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

⋆⋆⋆⋆⋆⋆⋆⋆⋆

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;

i) ricevuta di pagamento del bollo effettuato in via telematica.

⋆⋆⋆⋆⋆⋆⋆⋆⋆

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato ad Astalegale.net Spa, gestore della vendita telematica, con il seguente codice IBAN:

IT 75A0326822300052136399670, e con unica causale "**ASTA**" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura); la cauzione, a pena di inefficacia dell'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 alla diversa misura stabilita con provvedimento del GE.

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.

⋆⋆⋆⋆⋆⋆⋆⋆⋆

IRREVOCABILITÀ 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.

⋆⋆⋆⋆⋆⋆⋆⋆⋆

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; 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).

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, 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, a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile 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.

★★★★★★★★★

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 quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario che, comunque, non potrà essere superiore a 120 giorni.

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).

⋆⋆⋆⋆⋆⋆⋆⋆⋆

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.

⋆⋆⋆⋆⋆⋆⋆⋆⋆

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.

⋆⋆⋆⋆⋆⋆⋆⋆⋆

DISPOSIZIONI PER IL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

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 che verrà indicato dal delegato entro 20 giorni dall'aggiudicazione.

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

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.

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. 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.

Per tutto quanto ivi non previsto si rimanda all'ordinanza di delega consultabile su su richiamati sirti di pubblicità e alle vigenti norme di legge.

-- il G.E. è il dottor Tommaso DAVID;

-- il custode è l'IVG ABRUZZO;

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

Vasto, li 26 novembre 2026.

Il professionista delegato

Avv. Valentina Di Carlo

Firmato digitalmente da:
Valentina Di Carlo
Firmato il 26/11/2026 11:26
Seriale Certificato: 4639378692705024008
Valido dal 16/07/2025 al 15/07/2028
UANATACA Qualified eIDAS CA 2020