



TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

ESECUZIONI IMMOBILIARI – G.E. DOTT. ATTILIO SIMONELLI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 87/2023 R.G.E.

DELEGATO ALLE VENDITE AVV. GUERINO BERNABEO TEL. 347.3649178

MAIL GUERINO.BERNABEO@GMAIL.COM

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

PRIMO ESPERIMENTO

L'Avv. Guerino Bernabeo, Professionista Delegato (referente della procedura) nominato dal Tribunale di Chieti con ordinanza in data 9 luglio 2026

AVVISA CHE

tramite il portale del gestore www.spazioaste.it – il giorno 1 DICEMBRE 2026 alle ore 10:00, avrà luogo l'esame delle offerte e la

**VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti beni:

LOTTO N. 1

Descrizione: Bene immobile ubicato Comune di Arielli (CH), Via SS 538. **Identificazione**

Catastale: NCEU al Foglio 5, Particella 4125, Categoria D/1; NCT come Ente Urbano con una superficie di 4.255,00 mq. **Consistenza Commerciale Complessiva:** 4.313,99 mq.

Composizione del compendio: Il complesso produttivo è costituito da tre corpi di fabbrica tra loro connessi funzionalmente:

- **Capannone:** Struttura in prefabbricato su due livelli. Il piano terra è adibito a produzione (carpenteria) con carroponte da 6,30 tonnellate; il piano primo è destinato a lavorazione semilavorati.



- **Palazzina Uffici/Showroom:** Articolata su quattro livelli: piano seminterrato (deposito), piano rialzato (area reception e showroom), piano primo (esposizione commerciale) e piano secondo (uffici amministrativi).
- **Corpo Servizi:** Volume tecnico e di servizio strutturalmente distinto ma collegato ai corpi principali.

Stato di Fatto e di Diritto:

- **Occupazione:** L'immobile risulta **occupato** da società terza in virtù di contratto di locazione di ramo d'azienda trascritto, con scadenza al 16/09/2038. Si rende noto che il Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza in data **9 luglio 2026**, ha disposto la **liberazione del compendio pignorato**.
- **Regolarità Urbanistico-Catastale:** Si segnalano **difformità catastali ed edilizie** (errori formali di rappresentazione dei piani e diversa distribuzione degli spazi interni nella palazzina uffici). Tali difformità sono state giudicate sanabili ai sensi delle vigenti normative, con oneri a carico dell'aggiudicatario già considerati nella determinazione del valore di stima.
- **Certificazione Energetica:** Attestato di Prestazione Energetica (APE) non disponibile

AL VALORE D'ASTA DI EURO 903.423,00.

OFFERTA MINIMA EURO 677.567,00 (CALCOLATA COME 75% DEL VALORE D'ASTA).

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 3.000,00 (tremila/00).

LOTTO N. 2

Ubicazione e Identificazione Catastale: Bene immobile ubicato nel Comune di **Arielli (CH)**, zona industriale (Zona D – Sotto ambito D2), identificato al **NCEU al Foglio 5, Particella 4276**,



Categoria D/1, e al **NCT come Ente Urbano** con una superficie di 1.270,00 mq, inclusa la Particella 4038 (relitto stradale) di 90,00 mq.

Descrizione del Fabbricato: Il compendio è costituito da un unico corpo di fabbrica a destinazione produttivo-commerciale che si sviluppa su tre livelli fuori terra, dotati di vano scala e ascensore/montacarichi:

- **Piano Terra** (h. 5,76 m): ampio locale open space ad uso produttivo, con area montacarichi a vista e blocco servizi.
- **Piano Primo** (h. 3,44 m): locali destinati ad uso commerciale-esposizione, area uffici e servizi.
- **Piano Secondo** (h. 3,43 m): locali destinati ad uso commerciale-esposizione, area uffici e servizi.

Caratteristiche Costruttive e Finiture: Struttura portante prefabbricata (pilastri e travi) con solai a tegoli e copertura di tipo piano calpestabile. Le pareti di tamponatura sono realizzate con pannelli prefabbricati tipo sandwich coibentati con finitura esterna in granigliato; infissi in alluminio con vetrocamera. La pavimentazione è in massetto industriale rifinito al quarzo per le zone produttive/espositive e in gres per uffici e servizi.

Area Esterna: Area di sedime di forma regolare trapezoidale, interamente recintata e pavimentata in calcestruzzo di tipo industriale. L'area è totalmente fruibile per la manovra di mezzi e comprende un'ampia zona adibita a parcheggio sul fronte di accesso principale.

Stato di possesso: L'immobile risulta **occupato** in forza di un contratto di affitto di ramo d'azienda ultranovennale opponibile alla procedura, con scadenza fissata al **16 settembre 2028**. Si rende noto che il Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza in data **9 luglio 2026**, ha disposto la **liberazione del compendio pignorato**.

Dati Dimensionali e Stato di Conformità:

- Consistenza commerciale complessiva: **1.347,41 mq**.



- Regolarità tecnico-amministrativa: l'immobile risulta **conforme** alle rappresentazioni catastali e ai titoli abilitativi assentiti, senza difformità urbanistico-edilizie rilevate

AL VALORE D'ASTA DI EURO 290.898,00.

OFFERTA MINIMA EURO 218.173,00 (CALCOLATA COME 75% DEL VALORE D'ASTA).

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00).

LOTTO N. 3

Descrizione: Bene immobile ubicato nel Comune di Arielli (CH), identificato al NCEU al Foglio 5, Particella 159, Subalterno 9, Categoria D/7. Il lotto comprende altresì la **quota pro-indivisa del 50% dell'area esterna comune** (piazzale e camminamenti), censita come bene comune non censibile (bcnc) al Subalterno 8 della medesima particella. L'unità fa parte di un complesso edilizio a destinazione mista ed è costituita da un locale al piano terra destinato ad uso produttivo/commerciale, privo di difformità rispetto alla rappresentazione catastale. **Stato di diritto:** L'immobile risulta gravato da un **contratto di locazione ultranovennale** (trascrizione del 19/10/2020, RP 11627). Si rende, tuttavia, noto che il Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza in data **9 luglio 2026**, ha disposto la **liberazione del compendio pignorato-**

AL VALORE D'ASTA DI EURO 54.550,00.

OFFERTA MINIMA EURO 40.912,00 (CALCOLATA COME 75% DEL VALORE D'ASTA).

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 1.500,00 (millecinquecento/00).



LOTTO N. 4

Descrizione: Bene immobile ad uso residenziale (tipologia "casa del custode") ubicato nel Comune di Arielli (CH), identificato al NCEU al Foglio 5, Particella 159, Subalterno 10, Categoria A/3.

Il lotto comprende la quota pro-indivisa pari al 50% delle aree esterne di pertinenza (piazzale e camminamenti), censite come bene comune non censibile (bcnc) al subalterno 8 della medesima particella.

Caratteristiche: L'immobile si sviluppa interamente al piano terra con una forma rettangolare allungata ed è strutturalmente autonomo, sebbene addossato al fronte prospiciente la via pubblica. L'unità ha una consistenza commerciale di circa 130,00 mq ed è composta da 4 vani con altezza interpiano di 3,30 metri. L'accesso avviene tramite gradinata esterna sopraelevata. Le finiture includono infissi in alluminio a vetro semplice, pavimentazione in graniglia (marmittoni) e porte interne tamburate.

Stato di conservazione: Le condizioni generali di manutenzione sono giudicate scarse. Si segnalano fenomeni diffusi di infiltrazione, umidità di risalita e marcescenza degli intonaci interni. Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico, termico) sono presenti e funzionanti, ma non è stato possibile verificarne la conformità alle normative vigenti.

Situazione Energetica: Attestato di Prestazione Energetica (APE) non disponibile.

Regolarità Urbanistica: Non sono state riscontrate difformità rispetto ai titoli edilizi e alla rappresentazione catastale

Stato di possesso: L'immobile risulta **occupato** in forza di un contratto di affitto di ramo d'azienda ultranovennale opponibile alla procedura, con scadenza fissata al **16 settembre 2028**. Si rende noto che il Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza in data **9 luglio 2026**, ha disposto la **liberazione del compendio pignorato**

AL VALORE D'ASTA DI EURO 40.180,00.



OFFERTA MINIMA EURO 30.135,00 (CALCOLATA COME 75% DEL VALORE D'ASTA)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 1.000,00 (mille/00).**

LOTTO N. 5

Descrizione: Piena proprietà di compendio immobiliare a destinazione produttivo-commerciale sito nel Comune di **Arielli (CH)**, ubicato nella zona industriale (Zona omogenea D – Sottosambito D1). Il bene è identificato al **N.C.E.U. al Foglio 5, Particella 159, Subalterno 11 (Categoria D/7).**

L'immobile, posto al piano terra, si compone di un locale artigianale principale, vani destinati a servizi e deposito, una pensilina anteriore e un'area posteriore scoperta destinata alle operazioni di carico e scarico merci. La **consistenza commerciale complessiva è di circa 883,82 mq.**

Stato di conformità: Si segnala la presenza di una difformità consistente in una struttura prefabbricata ad uso uffici (realizzata in pannelli sandwich e pareti vetrate) posta all'interno del locale. Tale struttura è considerata **totalmente removibile**, ma l'onere dell'eventuale regolarizzazione o rimozione è a carico dell'aggiudicatario, come considerato nella determinazione del valore di stima.

Stato di possesso: L'immobile risulta **occupato** in forza di un contratto di affitto di ramo d'azienda ultranovennale opponibile alla procedura, con scadenza fissata al **16 settembre 2028**. Si rende noto che il Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza in data **9 luglio 2026**, ha disposto la **liberazione del compendio pignorato**

AL VALORE D'ASTA DI EURO 142.205,00.

OFFERTA MINIMA EURO 106.653,00 (CALCOLATA COME 75% DEL VALORE D'ASTA).

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:



Euro 2.000,00 (duemila/00).

LOTTO N. 6

Descrizione: Bene immobile a destinazione produttiva ubicato nel Comune di Arielli (CH), identificato al NCEU al **Foglio 5, Particella 159, Subalterno 12, Categoria D/7**. Il compendio è costituito da un'area di sedime pianeggiante di forma irregolare della superficie commerciale complessiva di circa **2.225,00 mq**. Su tale area insistono i seguenti manufatti:

- **Cabina di controllo e pesa:** piccolo corpo di fabbrica a pianta quadrata con struttura portante in muratura e infissi in alluminio (altezza interna 2,40 m);
- **Pesa a raso:** con piastra carrabile in acciaio incassata;
- **n. 4 Silos esterni:** realizzati in acciaio per lo stoccaggio, con altezza di circa 10 metri e diametro di 6 metri ciascuno, per un volume unitario di circa 1.130 mc (pari a circa 11.300 h).

Il lotto dispone di accesso diretto dalla viabilità principale (Via Roma) e da Via della Valle. In perizia non sono state riscontrate difformità urbanistiche o catastali. Non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Stato di possesso: L'immobile risulta **occupato** in forza di un contratto di affitto di ramo d'azienda ultranovennale opponibile alla procedura, con scadenza fissata al **16 settembre 2028**. Si rende noto che il Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza in data **9 luglio 2026**, ha disposto la **liberazione del compendio pignorato**

AL VALORE D'ASTA DI EURO 65.758,00.

OFFERTA MINIMA EURO 49.318,00 (CALCOLATA COME 75% DEL VALORE D'ASTA)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 1.500,00 (millecinquecento/00).



LOTTO N 7

Descrizione: Piena proprietà di compendio immobiliare a destinazione produttiva sito nel Comune di Arielli (CH), all'interno della zona industriale (Zona omogenea D – Sotto ambito D1), così costituito: Fabbricato per attività produttiva (ex cantina enologica): identificato al N.C.E.U. al Foglio 5, Particella 159, Subalterno 13 (Categoria D/7). L'unità principale ha una destinazione specifica come centro enologico e si sviluppa su quattro livelli: piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo. Cabina elettrica: identificata al N.C.E.U. al Foglio 5, Particella 159, Subalterno 2 (Categoria D/1). Il manufatto si articola su due livelli: piano terra e piano primo. Consistenza commerciale complessiva: circa 3.216,53 mq. Stato dell'immobile: I beni risultano conformi alla rappresentazione catastale. Non risulta disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica (APE). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come meglio descritto nella perizia di stima. **Stato di possesso:** L'immobile risulta **occupato** in forza di un contratto di affitto di ramo d'azienda ultranovennale opponibile alla procedura, con scadenza fissata al **16 settembre 2028**. Si rende noto che il Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza in data **9 luglio 2026**, ha disposto la **liberazione del compendio pignorato**

AL VALORE D'ASTA DI EURO 453.137,00

OFFERTA MINIMA EURO 339.852,00 (CALCOLATA COME 75% DEL VALORE D'ASTA)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 3.000,00 (tremila/00).

LOTTO N. 8

Identificazione catastale: Locale commerciale sito nel Comune di Arielli (CH), identificato al N.C.E.U. al Foglio 5, Particella 159, Subalterno 5, Categoria C/1. Il lotto include la quota pro-indivisa del 25% dell'area esterna comune (piazzale e camminamenti), censita come bene comune non censibile (bcnc) al subalterno 3 della medesima particella.



Descrizione fisica e consistenza: L'unità immobiliare è ubicata al piano terra di un compendio a pianta regolare rettangolare situato nella zona industriale (Sotto-ambito D1). Il locale presenta una pianta a forma di "L" ed è così composto:

- Vano commerciale principale: ambiente *open space* con altezza interpiano di circa 3,25 metri.
- Zona servizi: blocco uffici e servizi igienici situati nella parte retrostante, con accesso autonomo dall'esterno tramite piccola gradinata.
- Finiture e infissi: il fronte principale dispone di n. 2 vetrine; i pavimenti sono in piastrelle di *klincher* rosso e gli infissi sono realizzati in ferro e/o alluminio.

Superficie e stato urbanistico: La superficie commerciale complessiva del lotto è pari a circa 125,02 mq. Dalla perizia tecnica risultano presenti minime discrasie nelle ripartizioni interne (tramezzature in cartongesso) rispetto alla planimetria catastale. Tali difformità sono considerate sanabili e i relativi oneri di regolarizzazione sono già stati detratti dal valore di stima del bene.

Stato di possesso: L'immobile risulta **occupato** in forza di un contratto di affitto di ramo d'azienda ultranovennale opponibile alla procedura, con scadenza fissata al **16 settembre 2028**. Si rende noto che il Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza in data **9 luglio 2026**, ha disposto la **liberazione del compendio pignorato**

AL VALORE D'ASTA DI EURO 65.847,00

OFFERTA MINIMA EURO 49.385,00 (CALCOLATA COME 75% DEL VALORE D'ASTA).

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 1.500,00 (millecinquecento/00).

LOTTO N. 9

Descrizione: Unità immobiliare a destinazione commerciale situata al piano terra di un fabbricato a destinazione mista nel Comune di Arielli (CH), identificata al NCEU al **Foglio 5, Particella 159, Subalterno 14 (Categoria C/1)**. Il lotto comprende la quota pro-indivisa del



25% dell'area esterna comune (piazzale e camminamenti), censita come bene comune non censibile al subalterno 3 della medesima particella.

L'immobile presenta una pianta di forma ad "L" ed è internamente composto da un ampio vano commerciale open space adibito a sala, un locale spogliatoio e un blocco servizi, con un'altezza utile di circa 3,25 metri. A seguito di recenti interventi (SCIA n. 3/2023), l'unità risulta **fusa funzionalmente con il locale contiguo (Lotto 8)** per l'esercizio di un'unica attività commerciale, pur conservando la propria autonomia catastale.

Stato di conservazione: Le condizioni dell'involucro esterno sono discrete; gli spazi interni presentano finiture mediocri per le porzioni non interessate dai recenti lavori di ammodernamento.

Situazione edilizia: Sono state riscontrate lievi difformità riguardanti la distribuzione degli spazi interni (pareti in cartongesso), regolarizzabili mediante procedura di sanatoria i cui oneri sono già stati detratti dal valore di stima.

Stato di possesso: L'immobile risulta **occupato** in forza di un contratto di affitto di ramo d'azienda ultranovennale opponibile alla procedura, con scadenza fissata al **16 settembre 2028**. Si rende noto che il Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza in data **9 luglio 2026**, ha disposto la **liberazione del compendio pignorato**

AL VALORE D'ASTA DI EURO 43.073,00

OFFERTA MINIMA EURO 32.304,00 (CALCOLATA COME 75% DEL VALORE D'ASTA).

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 1.000,00 (mille/00).

LOTTO N. 10

Descrizione: Unità immobiliare ad uso residenziale (Categoria A/3) ubicata nel Comune di Arielli (CH), identificata al NCEU al Foglio 5, Particella 159, Subalterno 6. Il lotto comprende la quota pro-indivisa del 25% dell'area esterna comune (piazzale e camminamenti), censita come



bene comune non censibile (bcnc) al subalterno 3 della medesima particella. L'abitazione, della superficie commerciale di circa 125,02 mq, è posta al piano primo di un fabbricato a pianta regolare ed è accessibile tramite vano scala interno di pertinenza. Internamente l'unità è composta da: ingresso/disimpegno, cucina, ripostiglio, due camere da letto e un bagno, con un'altezza interna di circa 3,25 metri. Le condizioni di manutenzione dell'involucro esterno sono giudicate discrete.

Stato di possesso: L'immobile risulta **occupato** in forza di un contratto di affitto di ramo d'azienda ultranovennale opponibile alla procedura, con scadenza fissata al **16 settembre 2028**. Si rende noto che il Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza in data **9 luglio 2026**, ha disposto la **liberazione del compendio pignorato**

AL VALORE D'ASTA DI EURO 44.328,00.

OFFERTA MINIMA DI EURO 33.246,00 (CALCOLATA COME 75% DEL VALORE D'ASTA).

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 1.000,00 (mille/00).

LOTTO N. 11

Descrizione: Unità immobiliare a destinazione residenziale (Categoria A/3) sita nel Comune di Arielli (CH), identificata al NCEU al Foglio 5, Particella 159, Subalterno 7. L'appartamento è ubicato al piano primo di un corpo di fabbrica a pianta regolare, con accesso indipendente dal piano terra tramite gradinata esterna esclusiva.

L'unità ha una superficie commerciale complessiva di circa 125,02 mq ed è internamente composta da 4 vani: ingresso su cucina/soggiorno, corridoio di disimpegno, due camere da letto e servizi igienici, con un'altezza interna di 3,25 metri. Le finiture comprendono pavimentazione in graniglia, infissi in alluminio e porte interne in legno tamburato.



Il lotto comprende la quota pro-indivisa del 25% dell'area esterna comune (piazzale e camminamenti), censita come bene comune non censibile (bcnc) al subalterno 3 della medesima particella.

Stato di possesso: L'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione ultranovennale regolarmente trascritto (opponibile all'aggiudicatario). Si rende noto che il Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza in data **9 luglio 2026**, ha disposto la **liberazione del compendio pignorato**.

AL VALORE D'ASTA DI EURO 47.188,00.

OFFERTA MINIMA EURO 35.391,00 (CALCOLATA COME 75% DEL VALORE D'ASTA).

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 1.000,00 (mille/00).

LOTTO N. 12

Descrizione: Area edificabile situata nel Comune di Arielli (CH), identificata al NCT al Foglio 5, Particella 92. Il compendio ha una superficie catastale complessiva di 2.690,00 mq ed è inquadrato urbanisticamente in "Zona D - Sotto-ambito D/2", destinata ad attività produttive, artigianali, commerciali e di servizio ad intervento diretto. Il terreno presenta un'orografia pianeggiante, risulta privo di costruzioni e di vincoli ostativi, ed è ubicato in posizione contigua al complesso produttivo identificato come Lotto 1, con accesso garantito dalla viabilità limitrofa.

AL VALORE D'ASTA DI EURO 68.585,00.

OFFERTA MINIMA EURO 51.438,00 (CALCOLATA COME 75% DEL VALORE D'ASTA).

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 1.500,00 (millecinquecento/00).



LOTTO N. 13

Descrizione: Piena proprietà di compendio immobiliare a destinazione produttivo-commerciale sito nel Comune di Canosa Sannita (CH), via delle Valli. L'unità è identificata al N.C.E.U. al Foglio 5, Particella 1008, Subalterno 6, Categoria D/1.

Il bene è costituito da un fabbricato a pianta rettangolare situato interamente al piano terra, inserito in un complesso industriale più ampio ma funzionalmente autonomo. Comprende un'area operativa destinata alla produzione/commercio e una corte esterna di pertinenza esclusiva (graffata al subalterno) destinata a transito, sosta e manovra di mezzi, anche auto-articolati.

Stato di manutenzione e regolarità: L'immobile si presenta in uno stato di conservazione discreto.

Dagli accertamenti peritali non sono emerse difformità urbanistiche o catastali, risultando lo stato dei luoghi conforme ai titoli edilizi assentiti

AL VALORE D'ASTA DI EURO 410.028,00

OFFERTA MINIMA EURO 307.521,00 (PARI AL 75% DEL VALORE D'ASTA)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 3.000,00 (tremila/00).

LOTTO N. 14

Descrizione: **Ubicazione:** Comune di Canosa Sannita (CH), zona industriale D1, facente parte del fabbricato denominato "Blocco n. 1".

Identificazione Catastale: N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 5, Particella 1008, Subalterno 3, Categoria A/2.

Descrizione dell'unità: Unità immobiliare ubicata al piano secondo, della superficie commerciale di circa 128,18 mq. L'immobile è composto da ingresso, n. 4 vani attualmente destinati ad uso ufficio e servizi igienici.

Caratteristiche costruttive: Struttura portante a telaio in cemento armato con tamponature in laterizio. Altezza interpiano di circa 2,85 metri.



Finiture e Impianti: Pavimenti in ceramica o simili, infissi esterni in alluminio con vetrocamera e porte interne in legno tamburato. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia e radiatori in ghisa.

Stato dell'immobile: L'unità si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione, pur non essendo attualmente utilizzata.

Regolarità: Non risultano difformità catastali o urbanistico-edilizie rispetto ai titoli autorizzativi.

AL VALORE D'ASTA DI EURO 47.619,00

OFFERTA MINIMA EURO 35.714,00 (PARI AL 75% DEL VALORE D'ASTA)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

EURO 1.000,00 (MILLE/00).

LOTTO N. 15

Descrizione: Bene immobile a destinazione produttiva situato nel Comune di Canosa Sannita (CH), all'interno della zona industriale (Sotto-ambito D1). L'unità fa parte di un compendio più ampio denominato "Blocco n. 2" in perizia ed è identificata al NCEU al **Foglio 5, Particella 1008, Subalterno 7, Categoria D/1.**

L'immobile presenta una struttura portante a telaio con travi e pilastri in cemento armato e pareti di tamponatura in laterizio. Internamente ha un'**altezza utile di circa 4,00 metri** ed è articolato in:

- ampia zona destinata alla lavorazione (originariamente suddivisa in aree per alluminio e ferro);
- area campionatura con relativo **soppalco in metallo**;
- blocco destinato ai servizi igienici e accessori.

Consistenza: La superficie commerciale complessiva del lotto è pari a circa **946,22 mq.**

Pertinenze: Il lotto comprende la quota pro-indivisa dell'area esterna di pertinenza, catastalmente graffata all'unità principale. **Stato di fatto e di diritto:** L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come meglio descritto nella relazione di stima cui si fa espresso rinvio per ogni dettaglio relativo a conformità e oneri



AL VALORE D'ASTA DI EURO 197.169,00

OFFERTA MINIMA EURO 147.876,00 (PARI AL 75% DEL VALORE D'ASTA)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 2.000,00 (duemila/00).

LOTTO N. 16

Identificazione: Immobile sito nel Comune di Canosa Sannita (CH), censito al NCEU al Foglio 5, Particella 1008, Subalterno 8, Categoria D/1.

Descrizione: Unità immobiliare a destinazione produttiva integrata nel "Blocco n. 2" del compendio pignorato. La struttura è realizzata con telaio portante in acciaio, tamponature in muratura e pilastri in cemento armato prefabbricati.

Consistenza: Il lotto comprende i volumi destinati alla lavorazione dei metalli, completi di tettoia ad uso deposito e pensiline esterne. L'unità presenta aperture fisiche di collegamento con le particelle contigue (Sub. 6 e 7).

Stato di Manutenzione: Le condizioni generali di manutenzione e conservazione sono considerate sufficienti.

Stato di possesso: L'immobile risulta **occupato** in forza di un contratto di affitto di ramo d'azienda ultranovennale opponibile alla procedura, con scadenza fissata al **16 settembre 2028**. Si rende noto che il Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza in data **9 luglio 2026**, ha disposto la **liberazione del compendio pignorato**

AL VALORE D'ASTA DI EURO 41.117,00

OFFERTA MINIMA EURO 30.837,00 (PARI AL 75% DEL VALORE D'ASTA)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 1.000,00 (mille/00).

LOTTO N. 17



Descrizione: Bene immobile ad uso residenziale (appartamento) ubicato nel Comune di **Canosa Sannita (CH)**, identificato al NCEU al **Foglio 5, Particella 1008, Subalterno 2**, Categoria A/2.

L'unità fa parte del complesso denominato "Blocco n. 2" e si sviluppa su due livelli (piano primo e secondo sottotetto), tra loro collegati.

L'abitazione, accessibile tramite gradinata esterna indipendente, è composta complessivamente da **10 vani**: ingresso, ampio soggiorno, sala da pranzo, disimpegno-corridoio, cucina con tinello, n. 2 bagni e n. 3 camere da letto. Completano l'unità un **ampio portico** e un **terrazzo a livello** di grandi dimensioni che funge anche da copertura per le unità sottostanti. Il secondo piano è costituito da un **sottotetto mansardato** rifinito e utilizzato ad uso abitativo con relativi impianti e servizi; si segnala che tale destinazione d'uso non risulta regolarmente assentita, come dettagliato nella relazione di stima (difformità sanabile considerata nel valore di stima). Le condizioni generali di manutenzione sono giudicate **buone**.

AL VALORE D'ASTA DI EURO 200.362,00

OFFERTA MINIMA EURO 150.271,00 (PARI AL 75% DEL VALORE D'ASTA)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00).

LOTTO N. 18

Descrizione: Piena proprietà di compendio immobiliare a destinazione produttiva/commerciale sito nel Comune di Canosa Sannita (CH), identificato al N.C.E.U. al Foglio 5, Particella 1008, Subalterno 9, Categoria D/1. L'immobile (denominato "Blocco n. 3" in perizia) è costituito da un fabbricato a pianta rettangolare allungata situato al piano terra. Originariamente destinato alla produzione, è attualmente utilizzato come deposito mezzi e garage; la consistenza comprende il volume principale, un blocco spogliatoio, un deposito accessori e una tettoia posteriore. Il fabbricato è realizzato con struttura mista in laterizio e metallo, pavimentazione industriale di colore rosso e copertura in pannelli sandwich coibentati. Completano il lotto ampie aree esterne di



pertinenza esclusiva (frontali e laterali) adibite a transito, sosta e manovra, anche per mezzi auto-articolati.

AL VALORE D'ASTA DI EURO 106.980,00

OFFERTA MINIMA EURO 80.235,00 (PARI AL 75% DEL VALORE D'ASTA)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 2.000,00. (duemila/00)

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo¹) 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 co. c.p.c.**, 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 del 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 <https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.page?contentId=ACC567>; 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 ***offerta.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. 32/2015².

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di

¹ Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

² 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;



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. n. 32/2015

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta 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 rispetto al valore d'asta indicato;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 % 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 previste³;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, di voler/non voler usufruire dei benefici della prima casa in fase di registrazione, e indicare se si è coniugati e il regime patrimoniale;

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 c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- 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

³ Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante.



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 due mesi prima dell'offerta, 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, la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e se si vuole usufruire dei benefici della prima casa in fase di registrazione etc...., effettuate in separato modulo;

i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica⁴.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente della procedura aperto presso la BCC Pratola Peligna con **IBAN IT92M087477780000000054591**; specificando nella causale del bonifico: **“Nome e cognome del Professionista Delegato - Data dell'Asta – versamento cauzione”**, 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 % del prezzo offerto ovvero alla 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, ciò sarà motivo di esclusione dell'offerta.

5. 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;

L'offerta non è efficace se:

- perviene oltre il termine stabilito per il deposito dell'offerta;
- se l'offerta è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza;
- se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura pari o superiore al decimo del prezzo da lui proposto;

⁴ La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.



- se l'importo della cauzione, per qualsiasi causa, non risulti accreditato sul conto corrente della procedura entro il giorno precedente quello stabilito per l'apertura delle buste.
- se, nei casi in cui è prevista procura notarile questa manchi;
- **se il delegato è impossibilitato al riconoscimento dell'identità dell'offerente per mancata allegazione dei documenti.**

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza in via telematica eventuale delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, nel 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.

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 asincrona, 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, rispetto 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 che vengano ritenute ammissibili e valide, si procederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata.

Si procederà a gara con modalità asincrona sull'offerta valida più alta, che avrà durata di **24 (ventiquattro) 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 così stabilito:

- € 500 per gli immobili di valore fino a € 10.000;
- € 1.000 per gli immobili di valore oltre € 10.001 e fino a € 50.000;
- € 1.500 per gli immobili di valore oltre € 50.001 e fino a € 100.000;
- € 2.000 per gli immobili di valore oltre € 100.001 e fino a € 200.000;
- € 2.500 per gli immobili di valore oltre € 200.001 e fino a € 300.000;
- € 3.000 per gli immobili di valore oltre € 300.001.

7. EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 3 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 3 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 di 3 minuti. L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara, prorogata al primo giorno non festivo se cadente di sabato o in giorno festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura 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 referente della procedura disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base: - qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione del lotto, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il lotto è assegnato al creditore istante; - qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione del lotto, si procederà come sopra. Il migliore offerente sarà individuato secondo i seguenti criteri e nel seguente ordine: 1) il maggior prezzo offerto; in subordine: 2) la maggiore cauzione versata; 3) la minore dilazione temporale per il versamento del saldo prezzo; ed infine 4) la priorità temporale nel deposito dell'offerta.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

8. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese 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 90 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

9. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale o l'avvocato incaricato, 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 antecedente rispetto alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

10. 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 i 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 RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2) relativo al contenuto dell'offerta, il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione complessivo 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 90 giorni dalla data di vendita;

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 indicate sub punto 1); 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, dovrà presentare entro il termine massimo di 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva, apposita istanza, 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 al versamento del **15% del prezzo di aggiudicazione** quale somma necessaria al fine di corrispondere gli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché i compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento. Le somme eventualmente eccedenti verranno, successivamente, restituite non appena il delegato avrà effettuato i pagamenti



dovuti, così come saranno restituite le somme versate per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che rimarranno a carico della procedura. Allo stesso modo potranno essere domandate integrazioni di versamento rispetto a tale somma, soltanto nel caso in cui essa non risulti bastevole a coprire le spese appena indicate. 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.

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

1. ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (a tal fine potranno utilizzarsi i modelli "antiriciclaggio persona fisica" o "antiriciclaggio persona giuridica" resi disponibili sul sito del Tribunale di Chieti, "sezione esecuzioni immobiliari" sotto "modulistica"), dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;

2. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;

3. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto obbligato, allegnerà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, 4° co. c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito sia ai dati personali - il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio - sia alle eventuali segnalazioni di operazioni anomale e sospette che abbia trasmesso alla Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (U.I.F.), dati e segnalazioni che, a norma di legge, non dovrà condividere con alcun soggetto (neanche con il Giudice);

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

della vendita sarà data pubblica notizia dal professionista delegato:

a) mediante l'inserimento sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega;

b) mediante pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente presenti AVENDO CURA DI ELIMINARE DA OGNI DOCUMENTO I DATI POTENZIALMENTE LESIVI DELLA PRIVACY DEL DEBITORE ESECUTATO), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul sito internet del gestore della vendita www.spazioaste.it e sui siti internet www.tribunale-chieti.giustizia.it www.astalegale.net



nonché attraverso la pubblicazione dell'estratto dell'avviso sui social networks.

RENDE NOTO

a) che 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) che 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) che 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) che 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) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso in un momento antecedente all'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 il caso contemplato dall'art. 560, comma 3 c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet dei gestori della pubblicità e sul sito internet del Tribunale di Chieti;

g) che 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) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal delegato a chiunque vi abbia interesse;

AVVERTE

a) che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., 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, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita;

Chieti, li 13/08/2026

Il Professionista Delegato
Avv, Guerino Bernabeo

