TRIBUNALE DI VASTO

Sezione Civile – Settore Esecuzioni Immobiliari

★★★★★★★★★

Procedura Esecutiva n. 61/2025 R.G.E.I.

★★★★★★★★★

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

★★★★★★★★★

Il sottoscritto **Avvocato Camillo DI CARLO** del Foro di Vasto, con studio in Vasto (CH) alla Via del Cimitero n. 25, tel e fax 0873.362429, indirizzo pec: camillo.dicarlo@pec.ordineavvocativasto.it, delegato ai sensi dell'art. 591/bis c.p.c dal G.E. presso il Tribunale di Vasto in data 06 ottobre 2026 al compimento delle operazioni di vendita dei beni pignorati nella procedura esecutiva iscritta al n. 61/2025 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 (primo 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)*

Diritti di piena proprietà su unità immobiliari site a San Salvo (CH) alla Via Di Palmoli n. 39 e precisamente:

- Locale al piano terra adibito ad Ufficio, formato da due vani uffici di mq 30.37 e mq 12.31 un disimpegno di mq. 1.53, un wc. di mq. 2.11 ed archivio di mq. 7.26 con superficie catastale di mq. 59 escluse le aree scoperte, con rendita catastale pari ad € 286,63. al piano T, riportato in catasto urbano al **Foglio 10, particella 65 sub 108,** cat. A/2, cl. 2, rendita € 286,63, con categoria catastale da aggiornare da A/2 a A/10 a sanatoria approvata, da conformare per opere non sanabili e da sanare a titolo oneroso per

cambio di destinazione urbanistica, divisione di unità immobiliare e diversa distribuzione degli spazi interni, formato da due vani uffici di mq 30.37 e mq 12.31, un disimpegno di mq. 1.53, un wc. di mq. 2.11 ed archivio di mq. 7.26 con superficie catastale di mq. 59 escluse le aree scoperte.

- Locale adibito a magazzino al piano T formato da un vano di mq 26.51, pavimentato e intonaco a civile con superficie catastale di mq. 29 e consistenza mq 26 escluse le aree scoperte, con rendita catastale pari ad € 65,80., riportato in catasto urbano al **Foglio 10, particella 65 sub 109,** cat. C/2, cl. 3, rendita C 65,80, da sanare a titolo oneroso per cambio di destinazione urbanistica, divisione di unità immobiliare e diversa distribuzione degli spazi interni di mq netti apri a 26.51. Per detti locali definiti con il subalterno 108 e 109 non e stato reperito il Certificato di Agibilita e mancano del collaudo della struttura in cemento armato e per questo i locali nella situazione in cui si trovano non potranno ottenere il certificato di agibilita se non dopo aver ottenuto il relativo collaudo sismico presso l'ufficio del Genio Civile di Chieti e la sua sanatoria edilizia come su descritto.
- Area Urbana identificata al NCEU **fg. Foglio 10 Particella 65 Subalterno 100** di superficie catastale pari a mq 33 con categoria catastale F/1 in parte pavimentata e in parte no, confinante con marciapiede di pubblica utilità antistante le unità contraddistinte con il Sub 108 e 109.

PREZZO BASE: Euro 57.549,40 (cinquantasettemilacinquecentoquarantanove virgola quaranta)
Valore di perizia: Euro 57.549,40 (cinquantasettemilacinquecentoquarantanove virgola quaranta)
Offerta minima per la partecipazione alla vendita ai sensi dell'art.571, II comma, c.p.c: Euro 43.162,05 (quarantatremilacentosessantadue virgola zero cinque).
Offerta minima in aumento in caso di gara: Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero).
Il tutto meglio identificato in atti.

★★★★★★★★★

LOTTO 2 *(due)*

Diritti di piena proprietà su unità immobiliari site a San Salvo (CH) alla Via Di Palmoli n. 39 e precisamente:

- locale urbanisticamente assentito come locale commerciale allo stato grezzo (negozio) da completare, formato da un solo vano di mq netti pari ad 87.75, riportati in catasto urbano al **Foglio 10, particella 65 sub 105,** cat. C/2, cl. 2 rendita C 190,88, erroneamente riportato in categoria catastale C/2 ma da ultimare e ad ultimazione dei lavori di completamento da accatastare come C/1,. Per detto locale definite con il subalterno 105 non e stato reperito il Certificato di Agibilità e manca del collaudo della struttura in cemento armato e per questo nella situazione in cui si trova non potrà ottenere il certificato di agibilità se non dopo aver ottenuto il relativo collaudo sismico presso l'ufficio del Genio Civile di Chieti e la sua sanatoria edilizia come su descritto.

- Area Urbana identificato al NCEU **fg. Foglio 10 Particella 65 Subalterno 101** di superficie catastale pari a mq 13.00 con categoria catastale F/1 non pavimentata, confinante con marciapiede di pubblica utilita antistante le unità contraddistinte con il Sub 105.

PREZZO BASE: Euro 52.494,80 (cinquantaduemilaquattrocentonovantaquattro virgola ottanta).

Valore di perizia: Euro 52.494,80 (cinquantaduemilaquattrocentonovantaquattro virgola ottanta).

Offerta minima per la partecipazione alla vendita ai sensi dell'art.571, II comma, c.p.c: Euro 39.371,10 (trentanovemilatrecentosettantuno virgola dieci).

Offerta minima in aumento in caso di gara: Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero).

Il tutto meglio identificato in atti.

NOTIZIE TECNICHE E URBANISTICHE PER ENTRAMBI I LOTTI

Come risulta dalla perizia tecnica del C.T.U. Arch. Massimo Ruzzi, con studio a Vasto in Via delle Gardenie n° 34, **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, www.asteannunci.it nonché sul PVP**:

- **Occupazione:** gli immobili sono occupati da terzo con contratto di comodato non opponibile alla procedura;
- **Corrispondenza catastale:** Il Sub 100 (unitamente al 101 di cui al lotto 2) con categoria catastale F1 sono contraddistinti come aree urbane definite catastalmente tramite l'elaborato planimetrico agli atti e di fatto sono aree antistanti i locali pignorati. In particolare l'area F1 contraddistinta con il Sub 100 e di fatto collocata in maniera prospiciente i subalterni 108 e 109 ma risulta di fatto staccata da esse da un'area senza subalterno. L'area contraddistinta con il Sub 100 risulta pavimentata (lato ovest) in parte con delle mattonelle in gress di colore grigio e si presenta con degli scalini che portano a quota del locale antistante contraddistinto con il sub 108, mentre la restante parte (verso est) alla data del sopralluogo risulta essere oggetto di lavori di impermeabilizzazione. Per quanto riguarda il Sub 108 e da rilevare come la sua categoria catastale A/2 oggi dovrebbe assumere la categoria A/10 (probabilmente nel 2005 anno in cui e stato accatastato, la categoria A/10 non era disponibile nel comune di San Salvo e pertanto e stato riportata nella categoria similare A/2). Ritenuto che l'unità contraddistinta con il Subalterno 108 debba essere sanata urbanisticamente per l'avvenuto frazionamento e cambio di destinazione senza titolo, oltre che per le altezze dei vani Wc ed archivio. Pertanto si dovrà presentata una sanatoria urbanistica. L'immobile, che nello stato planimetrico catastale oggi riporta comunque la destinazione ufficio, dovrà essere ripresentata a sanatoria urbanistica ottenuta, mediante la compilazione ed invio di una pratica Docfa. Anche sotto il punto di vista planimetrico, nello stato di fatto, l'immobile presenta, dei vani adibiti ad archivio e a wc, un vano deposito accessibile per tramite una scala in ferro a giorno, posta nel vano ufficio (vedasi planimetria dello stato di fatto), con altezza utile pari a mt 1.18. Il CTU, ritenendo che detto vano vada rimosso per ripristinare l'altezza assentita dei vani wc ed archivio a mt 3.50 (come nel titolo urbanistico) oggi pari ad mt 2.10 (non

sanabili sotto il punto di vista urbanistico), ha ritenuto anche per questi motivi, che la planimetria e la categoria catastale con la giusta classificazione dovrà essere presentata a sanatoria urbanistica approvata. Da evidenziare che il vano deposito realizzato sul wc e sull'archivio, realizzato senza autorizzazione urbanistica e quindi priva di legittimità, ha causato l'abbassamento dell'altezza utile del vano archivio e del vano wc a mt 2.10, non sanabile ai fini urbanistici e pertanto il solaio sovrastante i detti vani, dovranno essere rimossi per ripristinare l'altezza assentita pari a 3.50 mt) per ripristinare la conformità urbanistica relativamente alla loro altezza utile. Relativamente all'unita immobiliare sub 109**,** è da rilevare la presenza di una porta posta a collegamento con il subalterno 108 (Ufficio) la quale dovrà essere necessariamente chiusa al fine di preservare l'autonomia catastale e urbanistica.

- **Urbanistica**: Dall'analisi della documentazione, risulta che detti immobile, facenti parte di un complesso sono stati edificati in forza di una prima concessione Edilizia rilasciata il 15 ottobre 1986, con pratica Edilizia n°90/85. Detta concessione prevedeva la realizzazione di un complesso edilizio di natura sostanzialmente residenziale ai tre piani superiori, a negozi al piano terra ed a box auto al piano interrato. Lo stesso prevedeva al piano terra (dove oggi sono dislocati parte dei locali pignorati) all'angolo nord /Est un ampio portico completamente aperto sui suoi lati.
- **Regolarizzazione urbanistica**: Relativamente al **sub 105**: In data 21 aprile 1997, veniva rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n°308 pratica 402 (condono), per la realizzazione di due locali ad uso commerciale previa tamponatura del portico al piano terra di fabbricato (fg. 10 part. 65/sub 60 e sub 61 (oggi sub 105, 108 e 109) ubicato in via di Palmoli). In data 16 ottobre 1997, con pratica edilizia 33/1997, veniva rilasciata la Concessione Edilizia per il completamento dell'edificio in via di Palmoli realizzato con concessione edilizia 218-88, nonchè la sanatoria ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85 per variante interna e prospettica già eseguite. In detta concessione edilizia risultava che le unità immobiliare contraddistinta con il Sub 105, oggetto di vendita forzata veniva condonate con pratica edilizia 402 legge 724/94. Con DIA (Dichiarazione Inizio Attivita) n°74-99, veniva presentata presso l'ufficio urbanistica del Comune di San Salvo dalla proprietà dell'unita immobiliare sita in Via Palmoli adibita ad uso Negozio ed identificata (al tempo) al nceu al fg. 10 p.lla 65 sub 93 in corso di costruzione (oggi sub 105, 108 e 109), progetto di frazionamento del locale al p.terra.

Relativamente ai **sub 108 e 109**: In data 21 aprile 1997, veniva rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n°308 pratica 402 (condono), per la realizzazione di due locali ad uso commerciale previa tamponatura del portico al piano terra di fabbricato (fg. 10 part. 65/sub 60 e sub 61 (oggi sub 105, 108 e 109) ubicato in via di Palmoli, In data 16 ottobre 1997, con pratica edilizia 33/1997, veniva rilasciata la Concessione Edilizia per il completamento dell'edificio in via di Palmoli realizzato con concessione edilizia 218-88, nonchè la sanatoria ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85 per variante interna e prospettica già eseguite. In detta concessione edilizia risultava che le unità immobiliare contraddistinta con il Sub 105, oggetto di vendita forzata veniva condonate con pratica edilizia 402 legge 724/94. Con DIA (Dichiarazione

Inizio Attivita) n°74-99, presentata presso l'ufficio urbanistica del Comune di San Salvo , dalla proprietaria dell'unità immobiliare sub 93 in corso di costruzione (oggi sub 105, 108 e 109), un progetto di frazionamento del locale al piano terra oggetto di condono, mediante la realizzazione di un tramezzo per dividere in due locali, adibiti entrambi ad attivita commerciale (negozio), senza alcuna modifica per quanto riguarda i prospetti e gli accessi (vedasi planimetria). In data 05/12/2001 veniva presentata una pratica SCIA n°180-2001, protocollata in comune il 06/12/2001 con prot. 25435. La pratica prevedeva per i locali oggi contraddistinti con il sub 108 e sub 109, un vano adibito a locale commerciale verso est di mq 57.17, un vano adibito ad ufficio verso nord di mq 11.52, e prospiciente l'ufficio, un piccolo vano adibito ad anti wc di mq 1.49, oltre al vano adibito a wc mq 2.34, ceco, posto ad ovest e un vano archivio collegato con il vano locale commerciale posto anch'esso a ovest di mq 7.62. Non venivano allegati sezioni o varianti per quanto riguarda l'altezza dei locali stessi Nello stato di fatto l'immobile risulta difforme per la diversa distribuzione degli spazi interni e per la diversa destinazione d'uso dall'ultima pratica n. SCIA n°180-2001, presentata in comune il 06/12/2001 con prot. 25435. Infatti nello stato di fatto il vano locale commerciale di mq 57.17 e stato diviso per mezzo di un tramezzo in forati atto a formare di fatto due vani, uno adibito a magazzino posto verso est (oggi il subalterno 109), e la parte rimanente posta verso ovest e stato adibito ad ufficio ed unito con i vani wc., ufficio e archivio per mezzo di un disimpegno centrale e una porta presente nell'ufficio posto ad ovest (oggi subalterno 108). Pertanto si e effettuato un cambio d'uso e una diversa distribuzione interna senza le giuste autorizzazioni edilizie e pertanto nello stato di fatto risulta difforme. Inoltre rispetto alla pratica n. SCIA n°180-2001 e stato realizzato un vano posto ad una quota di calpestio pari a mt 2.30 rispetto alla quota di pavimento, accessibile per tramite una scala in acciaio a giorno, sovrastante il locale wc, disimpegno e archivio, rendendo quindi l'altezza di quest'ultimi vani difforme per l'altezza. Infatti nello stato di fatto sia il Wc che il vano archivio, unitamente al vano disimpegno risultano con altezza pari a mt 2.10 in difformità dall'altezza assentita pari a mt 3.50. Ai fini del DM 5 Luglio 1975 detti vani non posso essere collaudati perche l'altezza minima consentita e pari a mt 2.40 (vedasi rilievo allegato dello stato di fatto). Per queste ragioni il locale censito con il con il subalterno 108 non potrà essere sanato. I subalterni 108 e 109 devono essere sanati. Per ottenere la sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis e ai sensi della Legge Regione Abruzzo n.19 del 24-06-2025 art. 7, si dovrà necessariamente chiudere la porta di collegamento tra il locale adibito a magazzino e contraddistinto con il subalterno 109 e il locale adibito ad ufficio contraddistinto con il subalterno 108 per renderle autonome. Inoltre si dovra ripristinare l'altezza dei locali wc, anti wc e archivio come prevista nella pratica n. SCIA n°180- 2001 a mt 3.50 eliminando di fatto il locale ricavato a quota mt 2.30, accessibile dalla scala a giorno all'interno del vano wc in acciaio. Eliminati e rispristinato lo stato sanabile si potra procedere alla presentazione di una scia edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 7 della Legge Regione Abruzzo n.19 del 24-06-2025 e ai sensi dell'art. 36 bis del dpr 380/01, per sanare appunto la diversa ripartizione interna (di fatto una divisione immobiliare, una diversa distribuzione interna e due cambi di destinazione urbanistica) e il cambio di destinazione urbanistica da locale

commerciale (negozio) ad ufficio per il subalterno 108 e a magazzino per il subalterno 109. Detta sanatoria sarà necessariamente onerosa e soggetto a sanzioni e oblazioni. Anche per i locali definiti con il subalterno 108 e 109 non e stato reperito il Certificato di Agibilità. Da informazioni prese da parte dell'amministratore di condominio si rimarca inoltre, come tutte le unità immobiliari presenti presso il fabbricato e quindi anche il 108 e 109 non sono muniti di collaudo sismico del cemento armato e per questo i locali nella situazione in cui si trovano non potranno ottenere il certificato di agibilità se non dopo aver ottenuto il relativo collaudo sismico presso l'ufficio del Genio Civile di Chieti e la sua sanatoria edilizia come su descritto. Il condominio ubicato al civico 41, ha recentemente per tramite l'assemblea condominiale incaricato un tecnico per la risoluzione della mancanza del collaudo statico e per l'ottenimento del certificato di agibilità le cui spese sono ancora da quantificare. Per quanto riguarda la stima del calcolo degli oneri di urbanizzazione e degli oneri del costo di costruzione oltre alle sanzioni e alle oblazioni da pagarsi per l'ottenimento della sanatoria, il CTU sentito l'ufficio Urbanistica ed aggiornato sui costi degli oneri concessori secondo la delibera comunale n.52 del 18-02-2025, ha provveduto a stimare quanto segue: - Oblazione art. 6 bis Euro 1.000,00; Oblazione costo di costruzione per opere abusivamente realizzate internamente (opere che hanno causato il cambio d'uso e la divisone immobiliare oltre alle opere seguite interamente per difformità di distribuzione. Detto calcolo dovrà tenere conto del computo metrico dei lavori eseguiti abusivamente applicandoci una percentuale a circa il 12 % e raddoppiata perche in sanatoria. Il sottoscritto professionista stima pertanto detto costo pari ad Euro 1.680,00. Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria secondo i costi aggiornati dalla delibera comunale n.52 del 18-02-2025 che prevede € 8.39 metro cubo netti per le unità da sanare, raddoppiate. - Il sottoscritto professionista stima pertanto per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria Euro 4.750,00. Diritti di segreteria per presentazione della pratica Scia pari ad Euro 100,00. Spese catastali 70,00 per scheda Il C.T.U. stima l'onorario del Tecnico che dovrà presentare detta pratica in sanatoria in Euro 3.500,00.

- **Prestazione energetica:** l'immobile sub 108 ricade nella classe energetica "C";
- **Condominio:** Sono presenti, per gli immobili oggetto di pignoramento immobiliari, a livello di individuazioni e riparti di spese ordinarie e straordinarie millesimali, per entrambi i condomini, errori di individuazione e di riparto, anche dovuta al fatto che gli attuali subalterni 108 e 109 sono derivate da un frazionamento senza le giuste autorizzazioni e risultano da sanare anche dal punto di vista urbanistico. Dalle relative risultanze delle dichiarazioni rese dagli amministratori, risulta che l'immobile con il sub 108 e quindi anche il sub 109 appartengano contemperamento ad entrambi i condomini. Il CTU ribadisce che le tabelle millesimali di entrambi i condomini vadano assolutamente corrette e attualizzate allo stato di fatto. Il C.T.U. ha acquisito le dichiarazioni in merito di entrambi gli amministratori, i quali hanno riferito quanto di seguito riportato: 1) amministratore 1: "l'importo annuo delle spese fisse di gestione ordinaria del locale interessato e di euro 230,00 annui circa. Vi è inoltre un saldo da versare per gli anni precedenti pari ad euro 315,58. Al momento non vi sono spese straordinarie deliberate ma va precisato che è stato dato incarico a

professionista di procedere al necessario per richiedere l'agibilità della palazzina, mai richiesta dall'impresa che ha realizzato il fabbricato. Non è possibile al momento stimare un preventivo dettagliato". Amministratore 2:" Sub 105 saldo esercizi precedenti euro 78,69; gestione corrente preventivo 25/26 euro 64,71, Sub 108 saldo esercizi precedenti euro 215,59; gestione corrente preventivo 25/26 euro 177,21. Inoltre comunico che sempre nel medesimo condominio sono stati approvati in data 30/04/2025 i lavori straordinari di ristrutturazione edificio, per i suddetti lavori ancora in corso di esecuzione il debitore esecutato è moroso alla data odierna delle seguenti quote straordinarie: Sub 105 euro 2.944,00; Sub 108 euro 9.434,35.

- **Ulteriori notizie:** Gli immobili pignorati fanno parte di un unico complesso edilizio ma diviso in due condomini aventi ugualmente denominazione ma diverso codice fiscale e diversi amministratori. Da rilevare che il subalterno 108 viene riportato al Catasto con categoria catastale A/2, mentre nello stato di fatto viene usato come ufficio. Lo stesso e formato da due stanze adibite ad ufficio accessibili da due ingressi indipendenti per tramite delle serrande a saracinesche in metallo con infisso interno in alluminio. Verso Sud/Ovest sono posti due vani uno adibito a Wc e l'altro ad archivio con altezza pari a mt. 2.10, mentre le stanze adibite ad ufficio presentano un'altezza pari a mt. 3.50. All'interno della stanza posta sul lato Sud/Nord di superficie netta pari a mq. 30.37 e presente una scalinata a giorno in ferro autoportante che collega al piano mezzanino un vano adibito a ripostiglio con altezza pari a mt. 1.18 esattamente al di sopra del vano Wc e archivio con superficie netta pari a mq. 10.70. Quest'ultima stanza risulta collegata per mezzo di una porta posta ad est, ad un magazzino di mq. 26.51 il quale e contraddistinto con il Subalterno 109 in difformità anch'esso dalla propria scheda catastale. I locali risultano pavimentati con delle mattonelle in ceramica di colore beige, le mura risultano intonacate a civile e sono presenti due climatizzatori a split per il condizionamento estivo ed invernale.

Antistante a detti subalterni (108 e 109) risulta essere presente un'area libera urbana adibita a corte (comune ai subalterni 108 e 109) esterna di superficie netta di circa mq.52.84 la quale risulta pavimentata con piastrelle in gress porcellanato da esterno di colore grigio scuro.

Formalità pregiudizievoli (salvo ulteriori sopravvenute): Pignoramento trascritto a Chieti in data 22/01/2026 R.P. 3243 R.G. 4072; Ipoteca Legale di Euro 103.226,94 iscritta a Chieti in data 24/09/2013 R.P. 1597 R.G. 15931; Ipoteca Legale di Euro 61.601,52 iscritta a Chieti in data 04/12/2008 R.P. 4670; Ipoteca Volontaria iscritta a Chieti in data 08/08/2008 al R.P. 3210 R.G. 17219

★★★★★★★★★

AVVERTENZE

Potranno essere formulate offerte di acquisto anche inferiori al prezzo base e fino al 75% dello stesso, 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 anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; 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, www.asteannunci.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) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc., effettuate in separato modulo;

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, lì 25 novembre 2026

Il professionista delegato

Avv. Camillo Di Carlo

Firmato digitalmente da:
Camillo Di Carlo
Firmato il 25/11/2026 20:17
Seriale Certificato: 4043607822027824438
Valido dal 19/11/2025 al 18/11/2028
UANATACA Qualified eIDAS CA 2020