Avv. Aurora Mancini
Viale Euripide, 7 – 66054 VASTO (CH)
tel./fax 0873/367503 – Cell. 3389193854
E-mail: manciniaurora@virgilio.it

TRIBUNALE DI VASTO

Esecuzioni Immobiliari

*** * ***

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

- Procedura esecutiva n. 53/2024 -

QUINTO ESPERIMENTO

L'Avv. Aurora Mancini, con studio in Vasto, Via Euripide n. 7, delegata alla vendita ex art. 569 c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Tommaso David con Ordinanze del 06.04.2025 e del 13.12.2025

AVVISA

che il giorno **26 gennaio 2027 alle ore 16:00** e seguenti, innanzi a sé e presso il Suo studio in Vasto (CH), Via Euripide n. 7, procederà all'esame delle offerte e alla

VENDITA SENZA INCANTO

in modalità telematica asincrona dei beni immobili di seguito descritti al prezzo base d'asta indicato in calce a ciascun lotto

LOTTO 1

- Piena ed esclusiva proprietà del Fabbricato adibito a magazzino sito nel Comune di Monteodorisio (CH), C.da Monteleforche, s.n.c., piano T, riportato al N.C.E.U. al Foglio 18, particella 4304, Cat. C/2, Classe 01, consistenza 43 mq, Rendita catastale € 86,61.

Il Fabbricato è adibito a magazzino/locale deposito con superficie commerciale di 53,07 mq, costituito da 2 vani e ha struttura in muratura con copertura costituita nel vano principale da capriate in acciaio sormontate da pannelli in lamiera ondulata e nel vano secondario da due piccoli solai in latero cemento sormontati da tegole marsigliesi intervallati da una copertura in onduline in policarbonato. La superficie di calpestio è in battuto di cemento e la muratura è solo parzialmente intonacata.

Il vano principale, che è adibito a deposito, ha un'altezza interna media di 2,7 mt e una superficie utile di circa 30,78 mq; il vano secondario, che è utilizzato come pollaio, ha un'altezza interna media di 2,15 mt e una superficie di circa 16,08 mq.

Il fabbricato si presenta in cattivo stato manutentivo ed incompleto nelle finiture.

L'interno del vano utilizzato come deposito ha il pavimento in battuto di cemento, pareti prive di intonaco, un camino, una porta di ingresso costituita da un telaio in ferro a cui sono ancorate delle onduline in lamiera verniciata, una capriata, corrispondente al paramento di ingresso, dotata di chiusure in vetro che consentono di dare luce naturale all'interno. Non sono presenti impianti.

Il vano utilizzato come pollaio ha superfici intonacate, pavimento in battuto di cemento, porta di ingresso ed una porzione di chiusura perimetrale esterna costituita da telaio in ferro a cui è ancorata una rete metallica.

All'immobile, che non ha corti antistanti e retrostanti né area di pertinenza, si accede tramite una strada privata asfaltata solo nel primo tratto, che prosegue sterrata sino al manufatto.

La strada privata è comune alle altre proprietà da essa servite.

L'immobile attualmente è utilizzato dal proprietario.

Il fabbricato è abusivo e non sanabile e dato che non sono in atto ordinanze di demolizione il suo prezzo di vendita è determinato dalla stima del valore dell'area di sedime attraverso il valore dell'area edificabile, il valore d'uso dell'immobile per un periodo di 10 anni ridotto per i costi stimati di demolizione pari a euro 5.946,68, e per l'assenza di garanzia per vizi.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 672,16

OFFERTA MINIMA VALIDA: Euro 504,12 (art. 571, comma 2, c.p.c.).

OFFERTE MINIME IN AUMENTO: Euro 1.000,00

LOTTO 2

- Piena ed esclusiva proprietà su Abitazione di tipo civile sita a Monteodorisio (CH), C.da Monteleforche 6/A ai piani T, 1, 2 ed annesse corti antistanti e retrostanti, riportata al N.C.E.U. al Foglio 18, Particella 4309, Sub. 2, Cat. A/2, vani 8,5, Rendita catastale € 614,50;
- Piena ed esclusiva proprietà su Fabbricato adibito a magazzino/locale deposito sito a Monteodorisio (CH), C.da Monteleforche 6/A, Piano T, ed annesse corti antistanti e retrostanti, riportato al N.C.E.U. al Foglio 18, Particella 4309, Sub. 3, Cat. C/2, Classe 01, consistenza 51 mq, Rendita catastale € 102,72;
- Piena ed esclusiva proprietà su Fabbricato adibito a rimessa e/o autorimessa sito a Monteodorisio (CH), C.da Monteleforche 6/A, Piano 1S, ed annesse corti antistanti e retrostanti, riportato al N.C.E.U. al Foglio 18, Particella 4309, Sub. 4, Cat. C/6, Classe 02, consistenza 95 mq, Rendita catastale € 166,82.

Il Fabbricato, costituito da un'abitazione e dalle sue pertinenze per una superficie commerciale complessiva di 427,20 mq, ha una struttura mista muratura - cemento armato, si sviluppa su quattro livelli e si presenta in ottimo stato manutentivo.

Nei primi due livelli sono presenti le pertinenze dell'abitazione costituite al piano terra dal vano cantina (utilizzato in realtà come tavernetta) e dal vano deposito (utilizzato in realtà come ulteriore estensione della superficie residenziale), mentre al piano seminterrato sono costituite dai vani garage/rimessa collegati tra di loro tramite una porta interna. Dal garage si può accedere tramite una scala interna all'abitazione.

L'accesso principale all'abitazione è posto sul fronte est preceduto da un porticato, a cui segue un atrio di ingresso, di altezza pari a 2,40 m, con scala a vista, dotata di finiture in marmo e parapetto in acciaio con corrimano in legno, illuminata da riquadri in vetromattone. L'atrio di ingresso consente anche di accedere al vano "cantina" e tramite questo al vano "deposito". Al piano primo, di altezza 2,70 m, l'abitazione è formata da una zona giorno, costituita da un ampio soggiorno con adiacente cucina e da un ampio balcone parzialmente coperto, nonché da una zona notte costituita da un corridoio distributivo, da due camere da letto e da un ampio bagno. Dal piano primo, attraverso una scala di fattura simile a quella precedentemente descritta, si giunge al piano secondo (in realtà sottotetto non abitabile) con altezza media di 2,10 m in cui sono stati ricavati i seguenti vani: due camere da letto con adiacente guardaroba e ripostiglio, due vani adibiti a studio, due disimpegni, un bagno, un balcone ed un piccolo terrazzo.

Le finiture interne dell'abitazione sono in ottimo stato e sono costituite da: pavimenti e battiscopa in gres porcellanato, infissi in alluminio con doppio vetro, persiane in alluminio, porte interne in legno tamburato, porta di accesso principale blindata, superfici interne tutte intonacate e tinteggiate. In alcuni casi, come nel caso del soggiorno, le pareti presentano finiture di pregio, la cucina e i bagni presentano pareti rivestite in ceramica, nel bagno del primo piano è presente la vasca idromassaggio.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico di ottima fattura con quadri di comando e protezione dei vari ambienti a ciascun piano, di impianto termico con caldaia a condensazione e radiatori in alluminio, di impianto idrico sanitario e di impianto citofonico.

Il deposito del piano terra è costituito in realtà da un vano ad uso lavanderia, una camera da letto, un bagno, un ripostiglio ed un disimpegno a cui si accede tramite una porta collegata con la tavernetta dell'abitazione (fg. 18, part. 4309, sub. 2) oggetto di esecuzione. Le finiture interne sono in buono stato e sono costituite da: pavimenti e battiscopa in gres porcellanato, infissi esterni in alluminio con doppio vetro, persiane in alluminio, porte interne in legno tamburato, superfici interne tutte intonacate e tinteggiate, bagno con pareti rivestite in ceramica.

L'immobile è dotato di: impianto elettrico, di impianto idrico sanitario e di impianto termico collegato alla caldaia dell'abitazione (fg. 18, part. 4309, sub. 2) oggetto di esecuzione, ma le condutture terminali sono prive di radiatori.

I vani rimessa e garage ubicati al piano seminterrato sono collegati tra loro tramite una porta interna e collegati ciascuno con l'esterno tramite due porte basculanti. La porta basculante del vano garage ha apertura elettrica telecomandata mentre la porta basculante del vano rimessa è manuale ed è affiancata da una porta di accesso pedonale.

Il vano garage, che ha altezza di 2,38 m ed è collegato tramite scala interna con l'abitazione soprastante (foglio 18, particella 4309, sub. 2 oggetto di esecuzione), presenta finiture interne in buono stato con pavimenti e battiscopa in gres porcellanato, porte interne in legno tamburato e superfici interne tutte intonacate e tinteggiate; il vano rimessa, che ha altezza di 2,41 m, presenta finiture interne mediocri costituite da una sola parete intonacata e pavimento in battuto di cemento. I due vani sono dotati di impianto elettrico.

L'area di pertinenza del fabbricato, avente una superficie lorda di 380 mq, è dotata di recinzione in calcestruzzo armato con ringhiera di coronamento ed è munita di tre accessi, di cui uno carrabile sul fronte nord e due pedonali sul fronte est.

L'area di pertinenza sui fronti est e nord si presenta sistemata con lastricati alla veneziana e aiuole variamente piantumate, mentre sul fronte ovest presenta una strada carrabile che funge da collegamento anche con la particella 267 del foglio 18. I cancelli degli accessi pedonali sono in ferro battuto con comando elettrico di apertura, gli accessi pedonali sono dotati di citofoni, il cancello dell'accesso carrabile, anch'esso in ferro battuto, è scorrevole ed è munito di apertura elettrica telecomandata.

L'area è gravata da servitù di passaggio verso la particella 267 del foglio 18 di proprietà della sig.ra moglie dell'esecutato sia per l'accesso sul fronte nord che per un accesso sul fronte est.

Gli immobili, ad eccezione della porzione della particella 4309 sub. 4 destinata a rimessa utilizzata dall'esecutato, sono utilizzati dal figlio dell'esecutato e dalla sua famiglia costituita dalla moglie e due figlie minori di 13 e 16 anni. L'utilizzo è in forma gratuita ma non risulta registrato nessun contratto presso l'agenzia delle entrate.

Non vi sono spese ordinarie condominiali, ma essendo la particella 4309 del fg. 18 gravata da servitù di passaggio verso la particella 267 del foglio 18, le spese di manutenzione dei percorsi di accesso e dell'apertura elettrica dei cancelli andranno ripartite in parti uguali tra le due proprietà, mentre le spese di una eventuale manutenzione straordinaria alla copertura del fabbricato andranno ripartite in millesimi di proprietà, di cui millesimi 910,44 a carico della particella 4309 e i restanti a carico della particella 267 del foglio 18.

Non vi sono spese condominiali insolute.

Il fabbricato e quindi gli immobili che lo compongono sono abusivi e allo stato di fatto non sanabili (potrebbero essere sanati parzialmente qualora acquisiti da confinanti che riescano a costruire un lotto maggiore o uguale a 500 mq) e dato che non sono in atto ordinanze di demolizione, il suo prezzo di vendita è determinato dalla stima del valore dell'area di pertinenza attraverso il valore dell'area edificabile, il valore d'uso dell'immobile per un periodo di 10 anni e ridotto per i costi stimati di demolizione pari a € 58.718,62, per la presenza di servitù di passaggio e per l'assenza della garanzia per vizi.

PREZZO BASE D'ASTA: € 27.645,85

OFFERTA MINIMA VALIDA: € 20.734,39 (Art. 571, comma 2, c.p.c.)

OFFERTE MINIME IN AUMENTO: € 1.000,00

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima dell'esperto (Arch. Mario De Simone), in visione presso il professionista delegato e consultabile sui seguenti siti internet: www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it, **la cui conoscenza integrale è presupposto per la partecipazione alla vendita ed a cui si rimanda**.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

RICHIESTE DI VISITA

Il sottoscritto professionista delegato non è stato nominato custode dell'immobile oggetto di vendita e, pertanto, le richieste di visita dovranno essere indirizzate all'IVG ABRUZZO.

Per una più completa reperibilità, anche ai fini del Virtual Tour, oltre che tramite i servizi di prenotazione delle visite agli immobili da staggire pubblicati sul P.V.P. e/o sugli altri siti internet indicati nel presente avviso, si comunica la rintracciabilità del custode ai seguenti recapiti:

- C.F. da inserire nel P.V.P. per la prenotazione visite = FRRNNL87E13E243P
- Modulo istanza visita: http://www.ivgabruzzo.com/IstanzaVisitaBeni.htm
- 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

Ai sensi dell'art. 570 cpc, maggiori informazioni possono essere fornite dalla cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE 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 di seguito citati:

Art. 12 Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

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;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

* * * * *

Ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo) potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c., sino alle ore 23:59 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita (dunque entro le ore 23:59 del 25 gennaio 2027), 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; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

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

Il pagamento del bollo potrà essere effettuato esclusivamente con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamenti online tramite PagoPA – utenti non registrati > Bollo su documento" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta, in bollo, dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se

l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;

i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale);

l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

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

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

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

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.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.A. c/o Banca Sella S.p.A. alle coordinate **IBAN: IT75A0326822300052136399670** e con unica causale "ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura); la cauzione, a pena di inefficacia 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 G.E. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà

inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

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; la gara avrà durata di 48 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia e qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento, ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti).

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

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

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

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente (come individuato al precedente n. 12), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ovvero, in difetto, non sussistano i presupposti di cui all'art. 572, 3° c.p.c.; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (non soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

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

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (non soggetto a sospensione nel periodo feriale);

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, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente.

L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto.

Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del ****

rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota".

In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Tuttavia, tali spese per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli saranno poste definitivamente a carico della procedura (e, pertanto, saranno rimborsate all'aggiudicatario). 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.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso, si fa rinvio alle ordinanze di delega del 06.04.2025 e del 13.12.2025 ed alla normativa in vigore.

Vasto, 12 novembre 2026

Il Professionista delegato
Avv. Aurora Mancini