TRIBUNALE DI VASTO

Sezione Civile – Settore Esecuzioni Immobiliari

★★★★★★★★★

Procedura Esecutiva n. 12/2026 R.G.E.I.

★★★★★★★★★

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

★★★★★★★★★

Il sottoscritto avvocato Umberto DEL RE, con studio in Casalbordino alla Via S. Antonio n. 20, tel. 0873.900637, email: delrestudiolegale@gmail.com, pec: avvumbertodelre@pec.it, delegato ai sensi dell'art. 591/bis c.p.c dal G.E. presso il Tribunale di Vasto in data 25 ottobre 2026 al compimento delle operazioni di vendita dei beni pignorati nella procedura esecutiva iscritta al n.12/2026 R.G.E.I.,

AVVISA

che il giorno **martedì 09 febbraio 2027 alle ore 16.30** 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 (terzo 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 08 febbraio 2027, a pena di inefficacia dell'offerta.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, che avrà durata di 48 ore a partire dal suo inizio (con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi).

★★★★★★★★★

DESCRIZIONE IMMOBILI

LOTTO 1 *(uno)*

Unità immobiliare sita in Cupello (CH) alla Contrada Mincuccio n. 14 e precisamente:

fabbricato da terra a tetto costituito da locale destinato a attività ricettiva al piano terra avente una superficie di circa mq. 140, locale ad uso magazzino al piano seminterrato di circa mq. 55, n. 2 appartamenti su due superfici (piano terra e primo) di tre vani ed accessori ciascuno, con corte pertinenziale circostante di circa mq. 2270 inclusa la superficie occupata dal fabbricato. I due appartamenti sono inseriti in immobile in pessimo stato di manutenzione ed inagibile.

Il tutto censito al C.F. del Comune di Cupello con i seguenti dati:

- fabbricato per attività agricole destinato ad attività ricettive **fg. 10 part. 36 sub. 7** categoria D10, rendita € 1.605,00;
- magazzino piano S1 fg. **10 part. 36 sub. 4** Categoria C2, superficie catastale 55 mq, rendita € 78,40;
- abitazione piano T-1 **fg. 10 part. 36 sub. 5** Categoria A4, classe 2, vani 3,5 superficie catastale 99 mq, (99 mq escluso aree scoperte) rendita 104,84;
- abitazione piano T-1, **fg. 10 part. 36 sub. 6** Categoria A4, classe 2, vani 3, superficie catastale 90 mq, (89 mq escluso aree scoperte) rendita 89,86 €;
- corte comune **fg. 10 part. 36 sub. 3**,
- ente urbano al N.C.T. al **fg. 10 part. 36** sup. 2.270 mq

PREZZO BASE: Euro 123.000,00 (centoventitremila virgola zero zero).

Valore di perizia: Euro 123.000,00 (centoventitremila virgola zero zero).

Offerta minima per la partecipazione alla vendita ai sensi dell'art.571, II comma, c.p.c: Euro 92.250,00 (novantaduemiladuecentocinquanta virgola zero zero).

Offerta minima in aumento in caso di gara: Euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero).

Il tutto meglio identificato in atti.

NOTIZIE TECNICHE E URBANISTICHE

Come risulta dalla perizia tecnica del C.T.U. **Ing. Mario DE SIMONE,** con studio in San Salvo (CH) alla Via Enrico Fermi, 3, **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:** occupato dal debitore esecutato. I due appartamenti sono pericolanti e non occupati da nessuno;
- **Urbanistica:** 1) Fabbricato per attività agricole destinato ad attività ricettive fg. 10 part. 36 sub. 7: attraverso la consultazione del titolo e dalle verifiche effettuate presso lo sportello unico del comune di Cupello (Ch) e presso il SUAP Trigno Sinello con sede a San Salvo (Ch) il fabbricato deriva da pratica di ristrutturazione frazionamento ed ampliamento su Provvedimento conclusivo del SUAP n. 864 del 05/08/2005 rilasciato ad Azienda agrituristica.; dal raffronto tra la planimetria approvata ed il rilievo effettuato nel sopralluogo sono emersi numerosi abusi di seguito descritti:

a) Variazioni di destinazione d'uso e distributive; b) Variazioni prospettiche; c) Variazione dell'altezza dei vani; d) Incremento volumetrico ottenuto attraverso la creazione di un vano abusivo (vano lavanderia); e) Tettoia abusiva e solette abusive; f) Collegamento abusivo con sub. 6;

- **Corrispondenza catastale:** Non sussiste corrispondenza con lo stato di fatto in quanto gli immobili sono muniti di numerosi abusi, inoltre nell'area di pertinenza dei fabbricati è presente con una porzione del suo sedime un fabbricato abusivo di proprietà dell'esecutato.
- **Conformità urbanistica**: **1)** il fabbricato per attività agricole destinato ad attività ricettive (fg. 10 part. 36 sub. 7) deriva da pratica di ristrutturazione frazionamento ed ampliamento su Provvedimento conclusivo del SUAP n. 864 del 05/08/2005. Dal raffronto tra la planimetria approvata ed il rilievo effettuato nel sopralluogo sono emersi numerosi abusi meglio descritti nella relazione peritale e di seguito descritti: a) Variazioni di destinazione d'uso e distributive; b) Variazioni prospettiche; c) Variazione dell'altezza dei vani; d) Incremento volumetrico ottenuto attraverso la creazione di un vano abusivo (vano lavanderia); e) Tettoia abusiva e solette abusive; f) Collegamento abusivo con sub. 6. **2**) il magazzino (fg. 10 part. 36 sub. 4) deriva da pratica di ristrutturazione frazionamento ed ampliamento su Provvedimento conclusivo del SUAP n. 864 del 05/08/2005. Dal raffronto tra la planimetria approvata ed il rilievo effettuato nel sopralluogo sono emersi numerosi abusi meglio descritti nella relazione peritale e di seguito descritti: a) Variazioni di destinazione d'uso; b) Variazioni prospettiche; c) Variazione dell'altezza del vano; d) Incremento volumetrico ottenuto attraverso la crezione di vani abusivi (Camera, bagno, corridoio e due ripostigli); e) Tettoia abusiva; **3)** l'abitazione (fg. 10 part.36 sub. 5) deriva da fabbricato rurale registrato all'urbano il 17/07/1992 con successiva variazione catastale per frazionamento fusione e diversa distribuzione degli spazi interni del 13/12/2007. Dal raffronto tra la planimetria catastale ed il rilievo effettuato nel sopralluogo sono emersi numerosi abusi meglio descritti nella relazione peritale e di seguito descritti: a) Variazioni distributive; b) Variazione prospettiche; c) Collegamento abusivo con sub. 6; **4)** l'abitazione (fg. 10 part. 36 sub. 6) deriva da fabbricato rurale registrato all'urbano il 17/07/1992 e successiva variazione catastale frazionamento fusione e diversa distribuzione degli spazi interni del 13/12/2007.
- Dal raffronto tra la planimetria catastale ed il rilievo effettuato nel sopralluogo sono emersi numerosi abusi meglio descritti nella relazione peritale e di seguito descritti: a) Variazioni distributive; b) Collegamenti abusivi con sub. 7 e sub 5.
- **Regolarizzazione urbanistica**: **1)** Per sub. 7 ed il sub. 4 sarà necessario il ripristino dello stato approvato attraverso la demolizione degli abusi, la ricostruzione delle partizioni interne e delle bucature esterne fedeli al progetto approvato; inoltre sarà necessario eliminare il collegamento con il sub. 6, ripristinare gli impianti ed infissi e fare una pratica di sanatoria per sanare la difformità dell'altezza interna degli immobili; **2)** Per il sub. 5 e sub. 6 vista la precarietà statica in cui versano sarà necessario demolirli con un intervento di demolizione mirato alla ricostruzione necessario per il recupero della volumetria residenziale che altrimenti con la sola demolizione andrebbe persa. Le opere abusive sono

sanabili ma richiederanno: - per quanto riguarda i subb. 7, 4 opere di demolizione, smaltimento e ripristino ed il pagamento di una sanzione pecuniaria.

- per quanto riguarda i subb, 5, 6 vista la loro precarietà statica sarà necessaria una demolizione finalizzata a ricostruzione per non perdere la cubatura residenziale acquisita.
- Il costo complessivo di sanatorie, demolizione, bonifica, smaltimento e ripristino totali sono stimabili in Euro 67.571,83.
- **Prestazione energetica:** l'immobile sub 5 ricade nella classe energetica "G"; l'immobile sub 6 ricade nella classe energetica "G"; l'immobile sub 7 ricade nella classe energetica "D".
- - **Condominio:** Non vi sono spese ordinarie condominiali ma le eventuali spese di manutenzioni delle parti comuni andranno ripartite nel seguente modo:

- per la strada privata, il piazzale ed il cancello interessate da servitù di passaggio, in parti uguali;
- per il lastrico di copertura di parte del sub. 7 (sub. 8) in base a quanto stabilito dall'art. 1126 del c.c per 1/3 spetteranno all'esecutato e per 2/3 al proprietario dell'immobile.

Non vi sono spese condominiali insolute;

- **Destinazione urbanistica e vincoli:** in base alla documentazione presente sul SIT Tigno Sinello l'immobile ricade in zona di P.R.E.: Agricola, in zona bianca della carta delle pericolosità ed è soggetta a vincolo idrogeologico; inoltre in base a scrittura privata con sottoscrizione in autentica del notaio Carmina Manuela di Cupello (Ch) del 03/08/2005 R.P. 12131, R.G. 16918 repertorio n. 14029 è soggetta a vincolo di destinazione; sussiste vincolo edilizio trascritto a Chieti 23/08/2005 ai nn. 6918/ 12131 con cui il debitore esecutato "SI OBBLIGA PER SE' ED AVENTI CAUSA, NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI CUPELLO, A MANTENERE INALTERATA LA DESTINAZIONE AGRICOLA DEI FONDI, DELLE COSTRUZIONI E DELLE PERTINENZE OGGETTO DEL PROGETTO PRATICA N.864 IN DATA 20 MAGGIO 2005, E CIO' SINO A QUANDO IL COMUNE DI CUPELLO NON AVRA' PROVVEDUTO A VARIARE L'ATTUALE INDICE DI EDIFICABILITA', FACENDO RISERVA CHE, PER L'AUMENTATO RAPPORTO, POTRA' CHIEDERE NUOVA CONCESSIONE".
- **Ulteriori notizie:** L'immobile destinato ad attività agricole ricettive ha una superficie di circa140 mq lordi ed una altezza interna di 2,73 m attualmente è utilizzato in parte abusivamente come abitazione ed in parte abusivamente come deposito. La porzione abitata è in buono stato mentre quella ad uso deposito è in pessimo stato conservativo (ex cucina). La copertura piana non praticabile e non utilizzabile dell'immobile è di proprietà dell'esecutato. L'immobile necessita di un intervento di ripristino dello stato assentito e di una sanatoria per la differente altezza interna.

L'immobile ad uso magazzino ha una superficie catastale di circa 55 mq ed un'altezza interna di 2,35 m, attualmente è utilizzato abusivamente come abitazione ed è in buono stato manutentivo. L'immobile necessita di un intervento di ripristino dello stato assentito e di una sanatoria per la differente altezza interna.

Il fabbricato ad uso residenziale di cui fanno parte le due abitazioni di tipo popolare versa in cattive condizioni statiche e necessita di un intervento di demolizione mirato alla ricostruzione; Il fabbricato ha un volume di 580,78 mc a cui corrisponde una superficie lorda di 193, 69 mq.

L'area di pertinenza del compendio ha una superficie di 2.270 mq incluso il sedime dei fabbricati su essa insistenti. Oltre ai fabbricati comprende: una porzione di strada privata realizzata in battuto di cemento che dalla S.P. 212 conduce ai fabbricati sottostanti, un piazzale in battuto di cemento antistante fabbricati, una strada privata brecciata che cingendo un lastrico recintato conduce al locale magazzino ed un terreno con media pendenza che cinge i manufatti ivi descritti.

La strada privata di accesso al fondo ha principio da un cancello adiacente alla S.P. 212 che sorge su terreno di proprietà dell'esecutato (Fg. 10 part. 28) che attraversa con servitù di passaggio. Da detta strada e detto cancello, passando per il piazzale antistante i fabbricati, l'esecutato ha sevitù di passaggio verso il terreno fg. 10 part. 4007. Sul lato sud per una porzione di circa 47 mq l'area pertinenziale è occupata dal sedime di un fabbricato abusivo ad uso rimessa attrezzi di proprietà dell'esecutato.

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.

Casalbordino, lì 16 novembre 2026

Il professionista delegato

Avv. Umberto Del Re

Firmato digitalmente da:
UMBERTO DEL RE
Firmato il 16/11/2026 19:27
Seriale Certificato: 78820850810740124917391077724350071941
Valido dal 15/06/2026 al 15/06/2029
ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1