TRIBUNALE ORDINARIO DI VASTO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PEI N. 38/2025 R.G.E.I.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

III esperimento

****

La sottoscritta **Avv. Antonella Mancini** (c.f.: MNCNNL66R71E372J), con studio in Vasto (CH) alla Piazza L.V. Pudente n.9, nominato Delegato al compimento delle operazioni di vendita dei beni oggetto della procedura esecutiva n. 38/2025 R.G.E.I. dal Tribunale di Vasto,

AVVISA

che il giorno giovedì **7 gennaio** alle ore **16.00** e prosieguo, innanzi a sé e presso il suo studio procederà all'esame delle offerte ed alla

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

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

DESCRIZIONE IMMOBILI

Diritti pari 1/1 su Abitazione di tipo civile sita a San Salvo (Ch), via Trignina n. 45 piano S1, riportata al N.C.E.U. al fg. 7 part. 1107 sub. 6, categoria A2, classe 2, vani 4, Rendita catastale € 382,18.

L'abitazione ha accesso diretto dalla strada, ha una superficie commerciale di 66,17 mq ed è costituita da un ampio soggiorno, da una cucina, un bagno, un disimpegno ed un locale cantina. Il soggiorno è munito di camino e di un banco bar in muratura, i locali presentano pavimenti e battiscopa gres porcellanato, il bagno e la cucina hanno rivestimenti in ceramica, le pareti ed i soffitti sono tinteggiati. L'immobile è munito di impianto elettrico, di impianto del gas e di impianto termico con radiatori in alluminio ma è privo di caldaia. L'abitazione ha altezza interna di 2,83 m, il locale disimpegno ha altezza media 2,50 m mentre la cantina ha soffitto di copertura costituto da una volta a botte con altezza massima di 2, 43 m ed altezza media di 2,02 m. Gli infissi sono in alluminio a taglio termico con doppio vetro e sono muniti di persiane. Il vano disimpegno è stato costruito abusivamente sulla superficie della chiostrina del pozzo luce ad uso esclusivo ed ha una copertura costituita da pannelli sandwich in alluminio su struttura metallica, finestre prive di chiusure oscuranti e tamponatura in muratura. L' Abitazione sul fronte principale è dotata di un'area di pertinenza ad uso esclusivo di circa 10 mq destinata a parcheggio su cui sorge ad opera della precedente proprietaria un deposito abusivo per il quale è stata emessa dal Comune di San Salvo una Ordinanza di demolizione (all.10). Il deposito abusivo ha altezza di 1,90 m, struttura metallica con pareti in pannelli di fibro cemento, e copertura in lastre di eternit. Sullo stesso fronte la restante superficie di circa 34,56 mq, che lo fiancheggia per la medesima ampiezza, è bene comune non censibile condiviso con i restanti proprietari dello stabile.

L'immobile non è occupato da nessuno.

Non vi sono spese condominiali insolute.

Nell' abitazione e nelle sue pertinenze sono presenti abusi sanabili attraverso opere di demolizione,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

bonifica, smaltimento e ricostruzione stimate pari a € 13.137,00

PREZZO BASE D'ASTA: **Euro 43.808,64 (quarantatremilaottocentootto/64)**

OFFERTA MINIMA VALIDA: **Euro 32.856,48 (trentaduemilaottocentocinquantasei/48)**

Offerte minime in aumento in caso di gara: Euro 1.000,00 (mille/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.

I predetti immobili vengono posti in vendita (con assoggettamento al pertinente regime fiscale e imposte come per legge), a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia, anche in relazione alla vigente normativa urbanistico-edilizia, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, nonché gli inerenti oneri, servitù attive e passive.

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 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.

Salvo quanto sopra evidenziato, i beni risultano gravati da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli delle quali verrà ordinata, ove consentito, la cancellazione con il decreto di trasferimento, formalità che verrà espletata dal professionista delegato a spese della procedura e senza oneri per l'aggiudicatario, il quale, come disposto nell'ordinanza di delega, ne dovrà comunque anticipare le spese.

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.

NOTIZIE URBANISTICHE E CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

Come risulta dalla perizia tecnica del C.T.U. ARCH. Mario De Siimone, alla quale si fa espresso riferimento per una più puntuale descrizione dell'immobile oggetto della presente vendita e della relativa situazione giuridica e di fatto, l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di vendita

DISPONIBILITA' DEL BENE.

Il bene risulta attualmente nella materiale disponibilità del custode giudiziario.

RICHIESTE DI VISITA

Per prenotare la visita dell'immobile e per ottenere maggiori informazioni riguardo alla vendita, si potrà accedere al sito https://portalevenditepubbliche.giustizia.it oppure contattare l'Istituto Vendite Giudiziarie, nominato Custode Giudiziario, ai seguenti recapiti: Posta elettronica certificata: ivgpescara@pec.it Posta elettronica ordinaria: ivgpescara1@gmail.com Recapiti IVG: 3666892779 o 3408931637 (ore ufficio) fisso e fax ufficio: 085.9436430 - 085.9436431 oppure accedere al sito

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

https://portalevenditepubbliche.giustizia.it: C.F. da inserire nel P.V.P. (portale vendite pubbliche) per la prenotazione visite: FRRNNL87E13E243P Modulo istanza visita: http://www.ivgabruzzo.com/IstanzaVisitaBeni.htm

MODALITA' DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto relative agli immobili sopra descritti dovranno pervenire entro e non oltre le ore 23:59 del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle stesse e, quindi, improrogabilmente entro le ore 23:59 del giorno **6 gennaio**, a pena di inefficacia dell'offerta. Si ricorda che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richiesti al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Ciascun offerente, per poter essere ammesso alla vendita senza incanto, dovrà utilizzare il modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile mediante apposita funzione "INVIO OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale **www.astetelematiche.it**. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia o, in alternativa, accedendo al portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia.

Le offerte devono essere redatte e depositate con le modalità previste dagli artt. 12 e seguenti del D.M. Giustizia n. 32/2015 cui si fa espresso rinvio.

Le offerte di acquisto 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. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da presentatori diversi dai soggetti suindicati.

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. 32/2015.

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. n. 32/2015.

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 nominativi del coniuge.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 (referente della procedura); 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;

p) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; q) 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato al gestore della vendita telematica, Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. con il seguente codice **IBAN: IT 93 B 03268 22300 052849400440 – Banca Sella** - 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% 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 delle parti e dei loro avvocati, nel giorno indicato in intestazione; 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

GARA

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 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 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 saranno così come indicate per ciascun lotto. 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 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, 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 quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario e comunque non potrà essere superiore al termine di legge di 120 giorni.

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Se l'aggiudicatario è un avvocato che ha presentato l'offerta 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

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 intestato alla 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 indicate sub punto 1); 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 intestato alla 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 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. 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 non espressamente previsto nel presente avviso, si fa rinvio all'ordinanza di delega del 22/03/2026 ed alla normativa in vigore.

Vasto, lì 26/10/2026

Il professionista delegato

Avv. Antonella Mancini

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009