

**TRIBUNALE DI VASTO - Sezione Esecuzioni Immobiliari****AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI****Procedura esecutiva n. 66/2021 R.G.Es.Imm.**

La **Dott.ssa Elena Colantonio**, Commercialista in Vasto, con studio in Vasto alla Via Murolo 12, delegato dal Giudice dell'esecuzione Dott. Tommaso David ai sensi dell'art.591-bis c.p.c. con ordinanza del 07 luglio 2024. Attuale giudice dell'esecuzione Dott. Italo Radoccia

AVVISA

che il giorno lunedì **23/10/2025 alle ore 12.00** e prosiegua, innanzi a sé e presso il suo studio procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

In modalità analogica e telematica sincrona mista dei beni immobili di seguito descritti al prezzo base d'asta indicato in calce a ciascun lotto.

DESCRIZIONE IMMOBILI

Lotto unico: diritti di piena proprietà su immobile a destinazione Alberghiera, sito nel Comune di Celenza sul Trigno (CH), alla Contrada Vallone Vecchio, snc, categoria F/3 (unità in corso di costruzione), costruito con struttura in c.a, stato grezzo, posto su un piano terra e primo. Superficie di circa 400,00 mq. per piano, più terrazzo di circa mq. 400,00, con terreno pertinenziale. Ingresso indipendente, direttamente dalla strada provinciale Celenza-Fondo Valle Trigno (SS 203). Buono stato di conservazione. Confina con: strada provinciale SS 203 sul lato Nord; con area altra proprietà sul lato Est; con strada Fondo Valle Trigno sul versante Sud; terreno stessa proprietà sul lato Ovest;

L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune Celenza sul Trigno (CH), così distinto:

- foglio n°12, particella n°4318, snc, piano T-I°, Categoria F/3; nel N.C.T. del Comune di Celenza sul Trigno (CH), così distinto:
- foglio n°12, particella n°4789, mq. 1665, qualità seminat., classe 2, redd. dom. € 3,44, R.A. € 3.01;
- foglio n°12, particella n°4790, mq. 200, qualità seminat., classe 2, redd. dom. € 0,41, R.A. € 0.36;

L'immobile non è occupato. Presenta difformità edilizie.

PREZZO BASE: 178.160,06 (centosettantottomilacentosessanta/06 euro) Offerte

minime in aumento: Euro 9.000,00.

OFFERTA MINIMA VALIDA: Euro 133.620,04 (centotrentatremilaseicentoventi/04 euro) (art. 571, II comma, c.p.c.).

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima dell'esperto **Arch. Osvaldo DI NOCCO**, in visione presso il professionista delegato e consultabile anche sul sito internet 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, come da istruzioni del G.E. del 05/04/2018.

Gli immobili sono visionabili previo appuntamento con il CUSTODE e-mail: ivgpescara1@gmail.com.

MODALITA' DELLA VENDITA

Modalità di presentazione delle offerte cartacee

1. Le offerte di acquisto dovranno essere depositate presso lo studio del professionista delegato dott.ssa Elena Colantonio, sito in Vasto (CH) alla Via Murolo n. 12 esclusivamente dalle ore 10.00 alle ore 12.00 dei giorni dal lunedì al venerdì, **entro le ore 12.00 del giorno martedì 17/10/2025** (quarto giorno antecedente la vendita con esclusione del sabato e della domenica), a pena di inammissibilità;

2. **l'offerta in bollo (da 16,00 euro)** deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale saranno annotati, a cura del professionista o da suo delegato *ad hoc*, il nome, previa identificazione, di colui che materialmente provvede al deposito, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista e la data fissata per l'esame delle offerte. Nessun'altra indicazione (nome delle parti, numero di procedura, bene cui si riferisce l'offerta, orario previsto per l'esame delle offerte) sarà apposta sulla busta;
3. l'offerta deve contenere **assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura esecutiva n. 66/2021 Tribunale di Vasto, di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione; requisito richiesto a pena di inefficacia dell'offerta.

Modalità di presentazione delle offerte telematiche

4. Le offerte in modalità telematica devono pervenire **entro le ore 12.00 del giorno martedì 17/10/2025** (quarto giorno antecedente la vendita con esclusione del sabato e della domenica), con modalità telematica e con i contenuti di cui all'art 12 e segg. del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.2.2015 utilizzando il modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile mediante apposita funzione "INVIO OFFERTA" presente all'interno dell'ANNUNCIO pubblicato sul portale www.astegiudiziarie.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 offertapvp.dgsia@giustiziacert.it o, in alternativa, accedendo al portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia ("<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>). L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati attraverso "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica";

La cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, cui deve essere aggiunta la somma di Euro 16,00 per la marca da bollo, deve essere prestata esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente vincolato alla procedura n. 66/2021 avente il codice **IBAN: IT93 T 05033 77910 000000111139 intestato a TRIB. VASTO PEI 66/2021, con causale "versamento cauzione"**. Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

Requisiti comuni per le offerte cartacee e telematiche

5. **L'offerta dove 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; all'offerta dovrà essere allegata una copia del documento d'identità dell'offerente e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri di legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale per le società ed enti di cui in appresso); se l'offerente è una società o altro ente dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante e dovrà riportare i seguenti dati: ragione sociale o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico; dovrà inoltre essere corredata dal documento di identità del o dei rappresentanti legali; in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione all'incanto; in caso di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, dovrà essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventuale permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità; l'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di questo Tribunale ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e le comunicazioni a lui destinate potranno essere effettuate presso la Cancelleria;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto. Per ciascun lotto il prezzo base è fissato in quello sopra indicato, ma saranno considerate valide anche le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base, come sopra determinato;

d) il termine ed il modo di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; detto termine non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, termine soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali e non prorogabile. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza questa che sarà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta.

e) le modalità secondo cui il pagamento verrà effettuato (es. eventuale ricorso a finanziamento garantito da ipoteca).

Modalità della vendita

6. l'offerta è irrevocabile, sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.;

7. in caso di unica offerta, se il prezzo è pari o superiore del 75% al prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

8. 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.;

9. 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; nella gara ciascuna offerta in aumento dovrà essere effettuata nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente e non potrà essere inferiore al 5% (cinque per cento) dell'offerta più alta, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo. Il bene verrà definitivamente aggiudicato, all'esito di detta gara, a chi avrà effettuato il rilancio più alto; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e per mancanza di adesioni non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata 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;

10. Tutte le buste cartacee e le offerte telematiche relative alle vendite fissate per quel giorno saranno aperte e ricevute contestualmente all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti in modalità cartacea, mentre gli offerenti in modalità telematica saranno collegati dal posto in cui si trovano. Successivamente si procederà alle operazioni di vendita relative alla singola procedura (partendo dalla più risalente nel tempo, secondo l'ordine di ruolo) valutando l'ammissibilità delle singole offerte per essa proposte, aggiudicando subito il bene in caso di unico offerente. In caso di più offerte valide, le offerte cartacee saranno riportate dal professionista delegato sul portale astetelematiche.it per consentire agli utenti collegati telematicamente di averne conoscenza e si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta.

11. in caso di mancato versamento del saldo dovuto nel termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

DISPOSIZIONI ULTERIORI

12. Nel caso in cui il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento su libretto sarà sostituito, ai sensi dell'art. 41, co. 4, D. Lgs. 1/9/93 n. 385, il pagamento diretto alla Banca creditrice, nei limiti del credito azionato, entro il termine di giorni sessanta dall'aggiudicazione. A tal fine si invita l'istituto di credito fondiario a far pervenire al sottoscritto professionista delegato, prima del compimento delle operazioni di vendita, la nota di precisazione del suo credito (per capitale, accessori e spese), indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento; l'eventuale residuo sarà versato presso il libretto di deposito vincolato alla procedura nello stesso termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione.

13. Tutte le spese necessarie per il trasferimento dell'immobile ed accessori, successive e dipendenti, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive all'incanto e ogni onere fiscale derivante dalla vendita, sono a carico

dell'aggiudicatario. Eventuali spese ed oneri fiscali di cancellazione di formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura, come da istruzioni del G.E. del 05/04/2018.

14. Per eventuali immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/85, come integrata e modificata dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti, a sue esclusive spese, domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge.

15. Il Professionista provvederà a pubblicare il presente avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (portalevenditepubbliche.giustizia.it) e sul sito internet www.astegiudiziarie.it unitamente all'ordinanza di delega ed alla relazione di stima con i relativi allegati, rendendoli disponibili almeno due mesi prima e fino al giorno per la presentazione delle offerte.

16. Si precisa inoltre che tutte le attività che a norma dall'articolo 576 e seguenti del cod. proc. civ. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate presso lo studio della dott.ssa Elena Colantonio nei seguenti giorni ed orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 10.00 alle ore 12.00.

17. La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale del presente avviso e della perizia di stima del C.T.U. relativa all'immobile posto in vendita (alla quale si fa espresso rinvio per tutto quanto in essa contenuto e precisato, compresa l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene).

18. Maggiori informazioni e chiarimenti, anche in merito al regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.), potranno essere forniti dal professionista delegato.

19. Per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Vasto, lì 17/07/2025

Il professionista delegato

Dott.ssa Elena Colantonio