



TRIBUNALE DI VASTO



Procedure Esecutive nn. 77/2012+32/2017 riunite R.G.Es. Imm.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

La dott.ssa **Luciana CUNICELLA**, dottore commercialista, iscritta all'Albo dei Dottori Commercialisti ed E.C. di Vasto, con studio in San Salvo (CH), Via Duca degli Abruzzi, n. 77, delegata dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari con ordinanza di delega del 13.07.2018 al compimento delle operazioni di vendita dei beni pignorati nella procedura esecutiva iscritta al n. 32/2017 riunita alla n. 77/2012 R.G. Es. Imm., ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c.;

richiamata l'autorizzazione del 29.10.2018 a procedere secondo le modalità della precedente ordinanza del 23.12.2016 e viste le successive ordinanze di proroga delle operazioni di vendita,

AVVISA

che **il giorno 20 FEBBRAIO 2026, alle ore 18:30**, dinanzi a sé presso il suo studio, in San Salvo (CH), Via Duca degli Abruzzi n. 77, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

del seguente lotto:

- **LOTTO 1:** Diritti pari ad 1/1 dell'intera proprietà di un fabbricato con destinazione speciale D2 "Strutture alberghiere, complessi ed attrezzature turistiche ad iniziativa privata", costituito da piano seminterrato, piano terra, 1° piano e 2° piano, con annesso terreno di pertinenza. L'edificio oggetto di esecuzione è ubicato in Palmoli (CH), C.da Cesana.

La struttura è costituita da:

- un edificio composto da quattro piani, di cui uno seminterrato delle dimensioni massime in pianta di mt 24,00 x 22,00 al piano seminterrato e terra, nonché di mt. 24,00 x 12,00 al piano primo e secondo, altezza max alla linea di gronda di m 13,50;
- una struttura posteriore in c.a., separata dall'edificio principale mediante giunto di oscillazione; ha dimensioni massime di 12,85 x 6,35 , altezza pari a circa mt. 10,56 dall'intradosso. E' formato da un locale garage al piano seminterrato e due piani fuori terra. L'accesso al piano terra avviene tramite una scala esterna composta da due rampe, strutturalmente indipendente dal corpo di fabbrica. E' composto da un appartamento al piano terra e tre camere da letto al primo con bagni singoli, accessibili solo dal piano primo del fabbricato adiacente.

Riportato in Catasto Urbano al foglio di mappa 19, particelle 590 sub. 7 (ex sub. 6-5-4-3-2-1), Cat. D/2; particella 4096 (ex 590); particella 590 Ente Urbano; particella 590 Ente Urbano; particella 764 Ente Urbano. Volume del fabbricato esistente: circa 5593 mc; Superficie totale del terreno: mq 9.406. L'area perimetrale del fabbricato è stata destinata a pineta con parchi giochi, parcheggio pavimentato, campi da bocce e tennis.

PREZZO BASE: Euro 483.750,00.

OFFERTA MINIMA (pari al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$ ex art. 591 cpc): Euro 363.000,00.

Tutte le caratteristiche degli immobili sopra elencati sono meglio descritte nella relazione del C.T.U., cui si rimanda integralmente.

CONDIZIONI DI VENDITA

Le offerte di acquisto relative all'immobile sopra descritto, dovranno essere depositate presso lo studio del professionista delegato in San Salvo (CH), Via Duca degli Abruzzi, n. 77, entro le ore 18:00 del giorno precedente la data stabilita per la vendita (e quindi improrogabilmente entro le ore 18:00 del giorno 19 febbraio 2026), a pena di inammissibilità dell'offerta, con le modalità e secondo le previsioni dell'art. 571 c.p.c..

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio o la residenza dell'offerente, 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 dovrà essere indicato il regime patrimoniale prescelto: qualora sia in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

- nell'ipotesi in cui l'offerente sia minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società, occorre indicare il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio ed il recapito telefonico del legale rappresentante, nonché i dati identificativi della società, ragione sociale e denominazione della società, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e partita IVA.

- se l'offerta è presentata da più soggetti, dovrà essere sottoscritta da tutti coloro a favore dei quali sarà intestato il bene, con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquisire e corredata dalla predetta documentazione, riferita a ciascuno dei soggetti stessi;

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

c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;

d) un assegno circolare non trasferibile intestato alla “Procedure Esecutive nn. 77/2012+32/2017 riunite-Tribunale di Vasto” per un importo pari al 10% del prezzo offerto a pena di inefficacia dell’offerta, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto;

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori e tributari, che non potrà comunque, a pena di inefficacia dell’offerta, essere superiore a 120 giorni dalla data dell’aggiudicazione, con la possibilità per l’offerente di indicare un termine più breve, circostanza questa che sarà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta;

f) le modalità secondo cui il pagamento verrà effettuato;

g) l’espressa dichiarazione di aver preso visione sia del presente avviso integrale di vendita, sia delle ordinanze e sia della perizia di stima.

L’offerente dovrà eleggere domicilio nel Comune del Tribunale di Vasto ai sensi dell’art. 582 c.p.c.; in mancanza le notificazioni e le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria.

L’offerta è irrevocabile, con le eccezioni previste dall’art. 571 c.p.c.

Le offerte devono essere fatte personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell’articolo 579 ultimo comma, mediate istanza sottoscritta, in regola con il bollo, contenuta in busta chiusa, insieme con tutti gli allegati.

Nella busta, oltre a quanto sopra indicato, dovranno essere inseriti:

- in caso di persona fisica, copia della carta d’identità o di altro documento di riconoscimento in corso di validità, copia del codice fiscale e, se coniugato in regime patrimoniale di comunione legale, copie del documento identificativo del coniuge e del relativo tesserino di codice fiscale;
- in caso di società, certificato della camera di commercio di data non anteriore a tre mesi, attestante la vigenza della società ed i poteri di rappresentanza dell’offerente, nonché fotocopia di un documento di identità del legale rappresentante.

Sull’esterno della busta saranno annotati, a cura del professionista delegato o da suo delegato ad hoc, il nome - previa identificazione - del materiale presentatore, il nome del professionista delegato e la data per l’esame delle offerte, rilasciando al presentatore, a titolo di ricevuta, una fotocopia dell’esterno della busta.

Il professionista avvisa che tutte le buste relative alle vendite fissate per quel giorno sono aperte contestualmente all’udienza fissata per l’esame delle offerte, alla presenza di tutti gli offerenti, con inserimento delle stesse in distinti sottofascicoli; 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.

In relazione alle deliberazioni sulle offerte:

- qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al 75% del prezzo base d’asta sopra indicato, si procederà all’aggiudicazione all’unico offerente;

- 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.;
- in caso di più offerte valide, si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta; nella gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al 5% dell'offerta più alta arrotondata 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. Si procederà comunque all'aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara;
- 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 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.;
- Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

L'aggiudicatario nel termine di centoventi giorni dalla vendita (o l'eventuale minor termine indicato nell'offerta), dovrà depositare il prezzo di aggiudicazione, dedotta la sola cauzione già prestata, presso lo studio del professionista delegato, mediante assegno circolare intestato alla procedura ("Procedura Esecutiva n. 77/2012+32/2017 Tribunale di Vasto"). L'aggiudicatario dovrà altresì versare, nello stesso termine e con le stesse modalità, un fondo spese (per gli oneri accessori e tributari derivanti dal trasferimento del bene) pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, fatta salva la possibilità di integrazione, in caso di incapienza, 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. Si precisa che sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori (compresi gli oneri fiscali), compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, nonché le spese relative al rilascio dell'attestato di prestazione energetica da allegarsi al decreto di trasferimento. Resta salvo il diritto alla restituzione della parte di fondo spese eventualmente residua dopo il compimento di tutte le formalità ed il pagamento di ogni relativo esborso.

Nel caso si proceda ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs n. 385/1993, l'aggiudicatario, nel termine indicato, verserà direttamente al creditore fondiario procedente il residuo prezzo, ove non intenda avvalersi della facoltà di subentro nel contratto: l'Istituto di Credito è pertanto invitato, fin d'ora, a far pervenire presso lo studio del delegato, e comunque 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 di versamento.

L'Aggiudicatario potrà versare il prezzo anche tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, ai sensi dell'articolo 585, terzo comma, c.p.c. In tal caso egli dovrà dichiarare tale sua intenzione nella propria offerta o nella domanda di partecipazione o al più tardi nell'udienza di vendita, indicando l'istituto di credito mutuante che dovrà erogare il finanziamento; entro il termine fissato per il versamento del saldo del prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di credito mutuante mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura; nel medesimo termine dovrà inoltre essere depositata presso lo studio del professionista copia autentica del contratto di finanziamento, che dovrà fra l'altro contenere la clausola di versamento diretto alla presente procedura delle somme erogate e concessione di ipoteca di primo grado sostanziale sull'immobile oggetto di aggiudicazione.

La proprietà, il possesso e il trasferimento dei beni saranno a favore e a carico dell'aggiudicatario a decorrere dalla data di emissione del decreto di trasferimento, che sarà emesso solo dopo il versamento dell'intero prezzo compresi spese, diritti e oneri conseguenti al trasferimento. Si precisa che, pur avendosi il passaggio di proprietà, il possesso materiale del bene trasferito potrebbe rimanere in favore di terzi, qualora questi ultimi abbiano titoli opponibili al debitore e quindi al successivo acquirente.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili 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. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

Il professionista delegato rende altresì noto che la vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: gli immobili in oggetto vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), senza alcuna garanzia per evizione, molestie o pretese di terzi, con gli accessori, dipendenze, pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e diritti proporzionali sulle parti di edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge. 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. 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, se esistenti al momento della vendita.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti se esistenti al momento della vendita. Si avverte che sarà a cura e spese dell'aggiudicatario l'onere di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

Del presente avviso sarà data pubblicità nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c. mediante inserzione sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia.

I beni di cui sopra sono tutti meglio descritti nella relazione di stima dell'esperto, la cui conoscenza integrale è presupposto per la partecipazione alla vendita, ed è consultabile sul "Portale delle Vendite Pubbliche", oltre che sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Per ulteriori informazioni e documenti riguardo alla vendita consultare il suddetto sito internet, ricercando la procedura esecutiva n. 77/2012 (+32/2017) del Tribunale di Vasto.

Per visitare l'immobile è possibile rivolgersi al professionista delegato (nonché custode) dott.ssa Luciana Cunicella, previo appuntamento telefonico al n° 0873-365001, o a mezzo e-mail studio.cunicella@virgilio.it, o prenotare la visita sul "Portale delle Vendite Pubbliche" al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Vasto, 12.12.2025

Il professionista delegato dal G.E.

(Dott.ssa Luciana Cunicella)

