TRIBUNALE DI VASTO

Sezione Civile – Settore Esecuzioni Immobiliari

★★★★★★★★★

Procedura Esecutiva n. 7/2021 R.G.E.I.

★★★★★★★★★

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

★★★★★★★★★

Il sottoscritto **Claudio CIANCIOSI,** dottore commercialista revisore contabile, con studio in Vasto alla Via delle Gardenie n. 24 tel. 0873.361642, indirizzo PEC: claudio.cianciosi@odcecvasto.legalmail.it, email: cianciosiclaudio@libero.it delegato ai sensi dell'art. 591/bis c.p.c dal G.E. presso il Tribunale di Vasto in data 5 giugno 2022, con ultima proroga del 3/11/2025, al compimento delle operazioni di vendita dei beni pignorati nella procedura esecutiva iscritta al n. 7/2021 R.G.E.I.,

AVVISA

che il giorno **lunedì 21 dicembre 2026 alle ore 8.30** e prosieguo, innanzi a sé e presso il suo studio si svolgerà l'ottavo esperimento di

*****VENDITA SENZA INCANTO*****

e l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi degli artt. 570-575 c.p.c., **con la modalità telematica sincrona mista,** ex art. 22 D.M. Giustizia 32/2015, delle seguenti unità immobiliari di seguito descritte, **specificando che, sia per l'offerta telematica che cartacea il termine per la presentazione delle offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. è fissato per giovedì 17 dicembre 2026 alle ore 12.00.**

★★★★★★★★★

DESCRIZIONE IMMOBILI

LOTTO 1 *(uno)*

Quota 1/1 delle Unità immobiliari situate a Torino di Sangro (CH) in C.da Ruzzo e precisamente: abitazione rurale a piano terra e piano primo (fg. 7 part. 150-151) e rimessa agricola (fg. 7 part. 152) e opificio adibito alla lavorazione per uva da vino (fg. 7 part. 4039), formati da tre corpi di fabbrica distinti.

L'opificio è un capannone adibito alla lavorazione di uve da vino, formato da un unico piano seminterrato, con porta di ingresso sul lato est e finestre sul lato sud, struttura portante del capannone realizzata con pilastri in c.a., solaio spiroll e murature con mattoni pieni. Al suo interno il capannone presenta finiture di vecchia data, infiltrazione ed aree ammalorate, soprattutto sulle parti strutturali travi in c.a., sono presenti dei serbatoi di fermentazione dell'uva ed altri macchinari adibiti alla lavorazione di uve da vino.

L'edificio residenziale è formato da piano terra e piano primo, con giardino, porticato e terrazzo a piano primo, al suo interno risulta finiture economiche

La rimessa agricola presenta una struttura con pilastri in mattoni, muratura esterna in mattoni semipieni e copertura con travi in legno e tegole, l'immobile risulta allo stato grezzo e di vecchia data, con ingresso dal piazzale di pertinenza fronteggiante gli edifici.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono edifici rurali e si trovano in una zona isolata a circa 5 km dal centro del Comune di Torino di Sangro.

Il tutto censito al C.F. del Comune di Torino di Sangro **al FOGLIO 7** con le seguenti PARTICELLE:

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

*** 4039,** Rendita: Euro 2.280,00 Categoria D/10;
ed al C.T. del Comune di Torino di Sangro **al FOGLIO 7** con le seguenti PARTICELLE:
*** 150,** Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 – Particella con qualità: FABB RURALE Superficie: 40 m2;
* **151,** Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 – Particella con qualità: FABB RURALE Superficie: 188 m2
*** 152,** Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 – Particella con qualità: FABB RURALE Superficie: 152 m2
PREZZO BASE D'ASTA: Euro 52.401,56 (cinquantaduemilaquattrocentouno virgola ciquantasei).
Valore di perizia: Euro 427.568,50. Si precisa che il valore viene diminuito dell'importo di € 35.000,00 considerate le spese da affrontare per l'adeguamento urbanistico e catastale degli immobili.
Offerta minima per la partecipazione alla vendita ai sensi dell'art.571, II comma, c.p.c: Euro 39.301,17 (trentanovemilatrecentounovirgola diciassette).
Il tutto meglio identificato in atti.

NOTIZIE TECNICHE E URBANISTICHE

Come risulta dalla perizia tecnica del C.T.U. Geom. Sandro SABATINI con studio in San Salvo, alla quale ci si riporta integralmente per tutto quanto in essa contenuto e precisato e qui di seguito non indicato, e consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia nonchè sui siti www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it:

- **Occupazione:** Gli immobili risultano occupati dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.
- **Urbanistica:** Il fabbricato di cui al Fg. 7 Part. 4039 (opificio ad uso lavorazione di uva da vino) è stata edificata con Concessione Edilizia 1813 Prat. Ed. n. 2/90 del 02/02/1990. Il progetto dell'opificio prevedeva un edificio su due livelli con una sup. in pianta di circa 330 mq con struttura in muratura, mentre nello stato dei luoghi è presente un solo piano di circa 500 mq con struttura in c.a. e solai di tipo spiroll, oltre alla modifica delle aperture esterne non conformi allo stato approvato.

Per quanto riguarda gli immobili identificati come Fabbricati Rurali Fg. 7 Part. 150, 151 e 152, non sono stati reperiti progetti presenti nell'archivio comunale, si presume dunque che gli stessi siano stati realizzati in data antecedente il 1967 gli stessi dunque sono regolari nel loro stato attuale.

- **Regolarità Urbanistica:** 1) sull'opificio censito alla P.lla 4039, confrontando il progetto depositato in Comune con lo stato dei luoghi si sono riscontrate difformità nella sagoma, nei prospetti e dal punto di vista strutturale. Per sanare la situazione attuale bisogna procedere con la presentazione della concessione edilizia in sanatoria nel Comune di Torino di Sangro, nel quale si dovrà riportare in maniera corretta lo stato dei luoghi attuale, modifiche quali l'eliminazione del piano primo dall'elaborato grafico progettuale, la modifica della sagoma e delle aperture esterne. In fase di istruttoria il Comune potrebbe richiedere la verifica strutturale dell'edificio considerate le modifiche sostanziali della sagoma e della struttura portante. I costi da affrontare per sanare l'immobile si quantificano approssimativamente in € 30.000,00,

considerando le seguenti fasi procedurali: - Rilievi e misurazioni; - Diritti di segreteria comunali; - Oneri concessori e Sanatoria; - Pratica tecnica progettazione; - Eventuale deposito sismico per adeguamento strutturale; - Accatastamento;
Si precisa che per ampliare la superficie del capannone e quindi effettuare un aumento volumetrico il proprietario deve disporre di appezzamenti di terreno che permettono l'utilizzo della cubatura necessaria alla realizzazione dell'opera.

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

2) Sul fabbricato ad uso abitativo (part. 150-151) e rimessa agricola (part. 152) non è stata reperita nessuna documentazione progettuale riferita a questi edifici, si presume dunque che siano stati realizzati in data antecedente il 1967 (data di introduzione dell'obbligatorietà di presentazione delle pratiche edilizie). Dovrà essere effettuata una pratica edilizia per riportare lo stato dei luoghi sugli elaborati grafici progettuali, ed il relativo censimento in banca dati catastale delle unità immobiliari, con costi da affrontare che si quantificano approssimativamente in € 5.000,00, considerando le seguenti fasi procedurali: - Rilievi e misurazioni; - Diritti di segreteria comunali; - Pratica tecnica progettazione; - Attestato prestazione energetica; - Accatastamento.

- **Condominio:** non sussiste condominio;
- **Formalità pregiudizievoli** (salvo ulteriori sopravvenute): 1) Ipoteca volontaria iscritta a Chieti il 18/01/2010 ai nn. 1025/100; 2) Pignoramento trascritto a Chieti il 5/03/2021 ai nn. 3883/2954.

★★★★★★★★★

AVVERTENZE

Le offerte dovranno esse presentate alternativamente: **a)** 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.spazioaste.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 pvp.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"; **b)** con modalità cartacea per ciascuno dei beni pignorati; in quest'ultimo caso l'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati a cura del medesimo Professionista o da suo delegato ad hoc i nomi previa identificazione di colui che materialmente provvede al deposito, 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 deve essere apposta sulla busta);

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.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori al 5% dell'offerta più alta arrotondata per eccesso al migliaio di euro più prossimo.

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; 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

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

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..

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori al 5% dell'offerta più alta arrotondata per eccesso al migliaio di euro più prossimo. Allorché sia trascorso1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

Nella vendita senza incanto 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.

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 sotto fascicoli; lo scrivente professionista delegato 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 e, in caso di più offerte valide, procedendo alla gara sulla base della 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 che avrà effettuato il rilancio più alto;

il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari sarà comunque quello indicato nell'offerta in busta chiusa; 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;

in caso di mancato versamento del saldo dovuto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

★★★★★★★★★

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);

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

- 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;
- 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.;
- gli immobili sono visionabili previo appuntamento con il custode giudiziario dott. Claudio Cianciosi, contattabile ai numeri sopra indicati oppure previa prenotazione sul "Portale Pubblico delle Vendite" al sito https://pvp.giustizia.it/pvp/ oppure consultare il sito internet www.astegiudiziarie.it, ricercando la procedura esecutiva n. 7/2021 del Tribunale di Vasto.

★★★★★★★★★

CONDIZIONI PER LA VENDITA SENZA INCANTO

Le offerte di acquisto relative all'immobile sopra descritto dovranno pervenire entro le ore 12.00 del quarto giorno precedente a quello fissato per la gara, a pena di inefficacia dell'offerta. Le offerte potranno essere presentate: a) in via telematica; b) con modalità cartacea per ciascuno dei beni pignorati. L'offerta telematica dovrà essere accompagnata, come meglio si dirà in seguito, dal versamento della cauzione su apposito conto corrente della procedura sotto indicato (**ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura il giorno fissato per l'apertura delle buste, l'offerta sarà esclusa)**; l'offerta cartacea non è efficace se l'offerente non presta cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura dell'importo pari al decimo del prezzo proposto.

L'offerta di acquisto, sia telematica che cartacea, è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione;

DEPOSITO DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICHE

- L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale **www.spazioaste.it** oppure da PVP. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari indicati nell'avviso di vendita, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (pvp.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
- Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "**Manuale utente**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

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

- Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.
- Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.
- Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.
- Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.
- Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.
- **Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto intestato a "TRIBUNALE DI VASTO PEI 7/2021" acceso presso la BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE MOLISANE SCPA, Filiale di Vasto Via Giulio Cesare, BIC: PPMSIT31XXX, avente il seguente IBAN: IT 84 V 05033 77910 000000106595, con causale: "versamento cauzione"**
- Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.
- La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
- Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.
- La busta, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:
  - offerta d'asta;
  - copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario, per ogni singolo lotto, sul conto corrente sopra indicato;
  - dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche;
  - copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche + codice fiscale;
  - per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la p.iva, il numero di iscrizione al registro delle imprese e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
  - in caso di persona fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità ed il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia, se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare alla udienza fissata per l'aggiudicazione al fine di rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;

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

- la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nella scheda del bene;
- ove l'offerente voglia non sottoscrivere con firma digitale ma voglia inviarla a mezzo pec, di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica a norma dell'art. 12 dm 32/2015, non saranno ritenute valide le offerte trasmesse a mezzo posta elettronica certificata le quali non contengano, in calce o in allegato al messaggio, l'attestazione (rilasciata dal gestore della casella di posta elettronica) che la pec è stata rilasciata previa identificazione del richiedente. Ai sensi dell'art. 17 comma 2, DM 32/2015, il gestore della vendita verificherà, comunicando il relativo esito al professionista delegato, che la pec dell'offerente sia stata rilasciata previa identificazione del richiedente;
- in caso di offerta presentata a mezzo di procuratore speciale, la procura dovrà essere conferita per atto pubblico o scrittura privata autenticata. L'autentica della sottoscrizione non potrà essere eseguita dall'avvocato.
- **Esame delle offerte, eventuale gara tra gli offerenti ed aggiudicazione:** nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi ed indicato nell'avviso di vendita, gli interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale gestore e dunque risultare "on line". Entro 30 minuti dall'orario previsto, ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita), lo comunicherà, tramite la messaggistica del portale, e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto. In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile ai sensi e nei termini di cui all'art. 571 c.p.c. almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita la Astalegale.net invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto dell'invio di cui al periodo precedente è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto. Terminato l'esame delle offerte, qualora sia pervenuta una unica offerta e ricorrano i presupposti indicati nell'ordinanza di vendita, il delegato procederà all'aggiudicazione. In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti prendendo come prezzo base d'asta l'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di UN MINUTO. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni, trattenendo l'importo dell'imposta di bollo ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico sono a carico dell'offerente. Alle operazioni di vendita possono assistere, oltre agli offerenti e le parti, gli altri soggetti autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura. **Mancato funzionamento dei sistemi informatici:** nel caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia:
1) ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica, i quali a loro volta ne danno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso le offerte dovranno essere depositate in cancelleria con modalità cartacea;

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

2) ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. In questo caso tuttavia l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio di siffatta ricevuta.

I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura. Al fine di garantire lo svolgimento delle operazioni di vendita, il professionista delegato dovrà disporre di due linee di connessione. Ove fosse comunque impossibile svolgere la vendita, ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice dell'esecuzione) e riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.

DEPOSITO DELL'OFFERTA CON MODALITA' CARTACEA

In tale caso le offerte di acquisto dovranno essere depositate presso lo studio del Professionista delegato, in Vasto (CH) alla Via dei Conti Ricci n. 41/1, dalle ore 9.30 alle ore 12.00 dei giorni dal lunedì al venerdì, con le modalità e secondo le previsioni dell'art. 571 c.p.c. ed in particolare:

Presentazione dell'offerta: l'offerta, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, sottoscritta ed in bollo, con tutti gli allegati, deve essere presentata in busta chiusa, all'esterno della quale saranno annotati a cura del professionista delegato per la vendita (o da suo delegato ad hoc) il nome, previa identificazione, di colui che materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato alla vendita 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) deve essere apposta sulla busta.

Pena l'inefficacia dell'offerta, ciascun concorrente deve costituire una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto o mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione. Detta cauzione va prestata a mezzo ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE intestato alla procedura (ad esempio: "P.E.I. 7/2021 TRIB. VASTO") che deve essere inserito, nella busta contenente l'offerta stessa; busta che sarà sigillata idoneamente dal Professionista o da un delegato ad hoc al momento del deposito.

-- l'offerta in bollo (Euro 16,00) 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; 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 dai seguenti documenti: certificato del Registro delle Imprese (o del registro persone giuridiche) in corso di validità o di altro documento equipollente attestante la vigenza dell'ente e dei poteri di rappresentanza dell'offerente in udienza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali; in caso di intervento di un rappresentante volontario, alla domanda deve essere allegato l'originale o copia autentica di procura; 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;

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

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ivi compresi gli estremi catastali;
c) l'indicazione del prezzo offerto; per ciascun lotto il prezzo base fissato è quello sopra indicato, ma saranno considerate valide anche le offerte inferiori fino a 1/4 rispetto al prezzo base;
d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri 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 che sarà valutata dal professionista o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta);
e) le modalità secondo cui il pagamento verrà effettuato (es. eventuale ricorso a finanziamento garantito da ipoteca);
- all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale);
- l'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio in un Comune del circondario di questo Tribunale ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

★★★★★★★★★

DISPOSIZIONI COMUNI ED AVVERTENZE

Del presente avviso di vendita sarà data pubblicità nei modi e nei termini previsti dalla Legge; il Professionista provvederà a pubblicare il presente avviso di vendita sui siti internet https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page (Portale delle vendite pubbliche del Ministero della giustizia) e www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it;
-- si precisa inoltre che tutte le attività che, a norma dall'articolo 576 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in cancelleria o davanti il Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate presso lo studio del dott. Claudio Cianciosi nei seguenti giorni ed orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 10.00 alle ore 12.00;
-- la partecipazione alla vendita senza incanto e con incanto presuppone la conoscenza integrale del presente avviso di gara e della perizia di stima del C.T.U. relativa agli immobili posti 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 sui beni);
- l'offerta è irrevocabile, con le eccezioni previste dall'art. *571* c.p.c.: in caso di unica offerta, se il prezzo è pari o superiore al 75% del prezzo base si procederà ad 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 dell'art. 588 e ss. c.p.c.;
- 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; 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 avrà per primo depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione, e anche a seguito di gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;
- le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori al 5% dell'offerta più alta arrotondata in eccesso al migliaio più prossimo;
- il termine del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri diritti e spese conseguenti alla vendita non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità per l'offerente di

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

indicare un termine più breve: circostanza questa che sarà valutata dal delegato o dal Giudice ai fini della individuazione della migliore offerta.
- Tutte le buste relative alle vendite fissate per quel giorno saranno aperte contestualmente all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza di tutti gli offerenti, il professionista valuterà l'ammissibilità delle singole offerte, aggiudicando subito il bene in caso di unico offerente e, in caso di più offerte valide, procedendo alla gara sulla base della offerta più alta; nella gara ciascuna offerta in aumento deve effettuarsi nel termine di 60 (sessanta) secondi dall'offerta precedente.
- Contestualmente al pagamento del prezzo, dovrà essere costituito un fondo spese per gli oneri accessori e tributari derivanti dal trasferimento del bene (registrazione, trascrizione, voltura catastale, comunicazione alle PP.AA. e quanto altro) pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, fatta salva la possibilità di integrazione e fatto 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 o compenso. Il saldo del prezzo e la costituzione del fondo spese andranno effettuati, mediante distinti versamenti, con le stesse modalità del versamento della cauzione.
Le spese necessarie per il trasferimento degli immobili, nonché per l'eventuale accatastamento di porzioni non censite, il compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive all'incanto ed ogni onere fiscale derivante dalla vendita, sono a carico dell'aggiudicatario.
- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del. D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti, a sue esclusive spese, domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge.
- Si avvisa che in caso di mancato versamento (anche parziale), entro il termine indicato nell'offerta, del saldo dovuto e del fondo spese, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.
- Si avvisa che essendo l'offerta irrevocabile, con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c., l'offerente non è tenuto a presentarsi all'udienza ma, in tal caso, gli sarà precluso di partecipare all'eventuale gara in caso di pluralità di offerte ex art. 573 c.p.c.: pertanto, è vivamente consigliato di presenziare.
- Si 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 comparsi innanzi al Professionista delegato oppure "on line" in collegamento alla piattaforma www.spazioaste.it del gestore per le operazioni di vendita con modalità telematica. Il Professionista delegato 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.
Quanto alle deliberazioni sulle offerte, si avvisa che:
- qualora sia presentata una sola offerta valida: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora, però, 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. e non all'unico offerente;
- qualora siano presentate più offerte valide: si procederà alla gara sull'offerta più alta, con offerte in aumento che non potranno essere inferiori al 5% dell'offerta più alta arrotondata per eccesso al migliaio di euro più prossimo, con aggiudicazione in favore dell'ultimo offerente allorchè sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore; in caso di mancanza di adesioni alla gara, l'aggiudicazione verrà fatta in favore di chi abbia presentato l'offerta più alta; in caso di mancanza di adesioni alla gara e di presenza di offerte tutte per lo stesso prezzo, l'immobile sarà

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

aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta; qualora, però, siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e, anche a seguito di 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 degli artt. 588 c.p.c.

Si avvisa che 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.

ULTERIORI DISPOSIZIONI ED AVVISI IMPORTANTI

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'estimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla 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.

La vendita viene fatta nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti se esistenti al momento della vendita; eventuali spese ed oneri fiscali di cancellazione di tali formalità faranno carico esclusivamente alla procedura ed alle relative operazioni di cancellazione provvederà il Professionista Delegato senza oneri per gli aggiudicatari.

La proprietà degli immobili sarà a favore degli aggiudicatari dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, che sarà emesso solo dopo il versamento del saldo del prezzo e degli oneri di trasferimento, oltre che dopo la consegna dell'attestato di prestazione energetica.

L'immobile oggetto di vendita, è attualmente nel possesso della parte esecutata, che continua a detenerlo su autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.

-- il G.E. è il dottor Tommaso DAVID;

-- il custode è lo scrivente dott. Claudio CIANCIOSI;

-- per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Vasto, lì 18 0ttobre 2026

Il professionista delegato

Dott. Claudio Cianciosi

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