

TRIBUNALE DI LANCIANO
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 5/2024 R.G.E.
(alla quale è riunita la n. 14/2024)

La **Dott.ssa Iole Di Menno Di Bucchianico**, con studio in Atesa, Via Ennio Flaiano, n. 2, Delegata dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Lanciano, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita nella procedura immobiliare iscritta al n. **5/2024 R.G.E.** (cui è riunita la n. 14/2024) del Tribunale di Lanciano,

AVVISA CHE

il giorno **15/04/2025 alle ore 12.00** e prosiegua, procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, alla deliberazione sulle medesime ed, in caso di plurime offerte ammissibili, darà luogo alla gara nella forma della **vendita con modalità telematica asincrona**, dei lotti di seguito descritti:

LOTTO 1:

Appartamento ad uso abitazione ubicato nel Comune di Lanciano (CH), con accesso da Via per Fossacesia, n.39, posto al piano 5° e ripostiglio al piano 1° sotto strada facente parte di un complesso immobiliare che, secondo il PRG vigente, trovasi in Zona B2 - Residenziale di completamento-urbana intensiva.

Il bene è censito in N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 19, particella 415 sub 6, categoria A/2, classe 3, vani 9,5, sup. totale mq. 223,00, rendita 809,55 euro, piano S1-5, Via per Fossacesia civico 39.

Confinante con affaccio su Via per Fossacesia e Via Mancinello e restante proprietà eseguiti.

L'esperto stimatore precisa che:

- i numeri civici sono aggiornati a quelli rilevati sul posto;
- l'appartamento è formato da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere matrimoniali, uno studio, due disimpegni e due bagni;
- i suddetti immobili sono adibiti ad abitazione e risultano essere in uso dal proprietario, ivi residente;
- dalle pratiche edilizie esaminate presso l'ufficio urbanistica del Comune di Lanciano, non si riscontrano elaborati grafici che hanno la piena rispondenza dello stato dei luoghi, sia nella destinazione d'uso che nella distribuzione interna; tuttavia, le difformità riscontrate sono sanabili, presentando presso gli uffici competenti il progetto in sanatoria con Cila o Scia, la variazione castale (ove occorre) e pagando quanto dovuto per oneri, diritti e compensi professionali per un totale stimato di circa Euro 4.000,00 che è stato portato in diminuzione del valore di stima del presente lotto.

PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 244.000,00 (oltre imposte di legge);

Offerta minima: Euro 190.000,00;

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 2.000,00;

LOTTO 2:

Appartamento ad uso abitazione ubicato nel Comune di Lanciano (CH), con accesso da Via Mancinello, n. 6B ed area privata, posto al piano 1°, facente parte di un complesso immobiliare che, secondo il PRG vigente, trovasi in Zona B2 - Residenziale di completamento-urbana intensiva.

Il bene è censito in N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 19 particella 415 sub 16, categoria A/2, classe 3, vani 9, sup. totale mq. 221,00, rendita 766,94 euro piano 1, Via Mancinello civico 6.

Confinante con affaccio su Via Mancinello, area privata della stessa ditta eseguita a due lati.

L'esperto stimatore precisa che:

- i numeri civici sono aggiornati a quelli rilevati sul posto;
- l'appartamento è formato da ingresso, soggiorno, studio, lavatoio, tre camere matrimoniali, disimpegno e ripostiglio;
- il ripostiglio esterno, posto sul balcone a nord, risulta catastalmente presente al sub 16, come ripostiglio; di fatto la porta è chiusa ed è riportata catastalmente disegnata alla particella 415 sub 22 (cucinino) che è parte integrante;
- il predetto immobile è adibito ad abitazione e risulta essere in uso da una delle eseguite, unitamente al figlio maggiorenne;
- dalle pratiche edilizie esaminate presso l'ufficio urbanistica del Comune di Lanciano, non si riscontrano elaborati grafici che hanno la piena rispondenza dello stato dei luoghi, sia nella destinazione d'uso che nella distribuzione interna; tuttavia, le difformità riscontrate sono sanabili, presentando presso gli uffici competenti il progetto in sanatoria con Cila o Scia, la variazione castale (ove occorre) e pagando quanto dovuto per oneri, diritti e compensi professionali per un totale stimato di circa Euro 4.000,00 che è stato portato in diminuzione del valore di stima del presente lotto.

Prezzo base d'asta: Euro 226.000,00 (oltre imposte di legge);

Offerta minima: Euro 175.000,00;

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 2.000,00;

LOTTO 3:

Immobile ubicato nel Comune di Lanciano (CH), con accesso da Via per Fossacesia, n. 35-37, costituito da n. 2 uffici, n. 1 abitazione e n. 1 bene comune censibile, posti al piano terra, facente parte di un complesso immobiliare che, secondo il PRG vigente, trovasi in Zona B2 - Residenziale di completamento-urbana intensiva.

Identificazione catastale:

A) N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 19, particella 415 sub 17, categoria A/10, classe 2, vani 2,5, sup. totale mq. 52,00, rendita 697,22, euro piano T., Via per Fossacesia civico 49.

Trattasi di ufficio posto al piano terra, formato da una sala di attesa e due camere adibite ad ufficio.

Confinante con affaccio su Via per Fossacesia e Via Mancinello e restante proprietà esegutata e BCC p. 415 sub 23;

L'esperto stimatore precisa che:

- i numeri civici sono aggiornati a quelli rilevati sul posto;
- il predetto immobile è formato da una sala di attesa e due camere adibite ad ufficio;
- il bagno è ubicato nella particella 415 sub 23 ed è un bene comune censibile ad uso esclusivo dei sub 17, 18 e 22;
- è adibito a studio e risulta essere in uso da una delle esegutate in forza di tacito accordo con la sorella esegutata;

B) N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 19, particella 415 sub 18, categoria A/10, classe 2, vani 2,5, sup. totale mq. 44,00, rendita 697,22 euro, piano T., Via per Fossacesia civico 49.

Confinante con affaccio su Via Mancinello e stessa ditta esegutata a due lati;

L'esperto stimatore precisa che:

- i numeri civici sono aggiornati a quelli rilevati sul posto;
- il predetto immobile è formato da due camere adibite ad ufficio;
- il bagno è ubicato nella particella 415 sub 23 ed è un bene comune censibile ad uso esclusivo dei sub 17, 18 e 22;
- è adibito a ufficio e risulta essere in uso dagli esegutati.

C) N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 19, particella 415 sub 22, categoria A/2, classe 3, vani 4, sup. totale mq. 89,00, rendita 340,86 euro, piano T., Via per Fossacesia civico 39.

Confinante con affaccio su Via Mancinello, su BCC part. 415 sub 23 e stessa ditta esegutata;

L'esperto stimatore precisa che:

- i numeri civici sono aggiornati a quelli rilevati sul posto;
- il predetto immobile è formato da un'unica stanza (soggiorno e letto separato da mobili), oltre a cucinino e bagno ed è collegata mediante una porta di servizio che è ubicata nella particella 415 sub 23 ed è un bene comune censibile ad uso esclusivo dei sub 17, 18 e 22;
- il cucinino è stato ricavato da una parte del balcone a nord, risulta al sub 16, invece catastalmente risulta disegnata alla particella 415 sub 22;
- è adibito ad abitazione e risulta essere in uso dal padre degli esegutati.

D) N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 19, particella 415 sub 23, categoria bene comune censibile, al catasto risulta anche A/10, classe 2, vani 3, sup. totale mq. 54,00, rendita 836,66 euro, piano T., Via per Fossacesia civico 39.

Confinante con Via per Fossacesia e stessa ditta esegutata a più lati;

L'esperto stimatore precisa che:

- i numeri civici sono aggiornati a quelli rilevati sul posto;
- il predetto immobile è formato da ingresso, corridoio e dei bagni di servizio;
- è adibito a bene comune censibile per accedere ai sub 17, 18 e 22 e risulta essere in uso come descritto nei sub menzionati.

Il tecnico stimatore riferisce che dalle pratiche edilizie esaminate presso l'ufficio urbanistica del Comune di Lanciano e inerenti le unità immobiliari di cui al presente lotto, non si riscontrano elaborati grafici che hanno la piena rispondenza dello stato dei luoghi, sia nella

destinazione d'uso che nella distribuzione interna; tuttavia, le difformità riscontrate sono sanabili, presentando presso gli uffici competenti il progetto in sanatoria con Cila o Scia, la variazione catastale (ove occorre) e pagando quanto dovuto per oneri, diritti e compensi professionali per un totale stimato di circa Euro 4.000,00 che è stato portato in diminuzione del valore di stima del suddetto lotto.

PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 242.00,00 (oltre imposte di legge);

Offerta minima: Euro 190.000,00;

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 2.000,00;

LOTTO 4:

Immobile ubicato nel Comune di Lanciano (CH), con accesso da Via per Fossacesia, n. 41, costituito da n. 1 ufficio posto al piano terra facente parte di un complesso immobiliare; secondo il PRG vigente trovasi in Zona B2 - Residenziale di completamento-urbana intensiva.

Il bene è censito in N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 19, particella 415 sub 21, categoria A/10, classe 2, vani 1,5, sup. totale mq. 23,00, rendita 418,33 euro, piano T., Via per Fossacesia civico 49.

Confinante con affaccio su Via per Fossacesia, androne ingresso alle altre unità e altre abitative e altre u.i.

L'esperto stimatore precisa che:

- i numeri civici sono aggiornati a quelli rilevati sul posto;
- il suddetto immobile è formato da un unico locale adibito ad ufficio, oltre ad un locale wc.
- è privo di impianto termico;
- è adibito ad ufficio e risulta essere in stato di abbandono;
- dalle pratiche edilizie esaminate presso l'ufficio urbanistica del Comune di Lanciano, non si riscontrano elaborati grafici che hanno la piena rispondenza dello stato dei luoghi, sia nella destinazione d'uso che nella distribuzione interna; tuttavia, le difformità riscontrate sono sanabili, presentando presso gli uffici competenti il progetto in sanatoria con Cila o Scia, la variazione castale (ove occorre) e pagando quanto dovuto per oneri, diritti e compensi professionali per un totale stimato di circa Euro 2.200,00 che è stato portato in diminuzione del valore di stima del presente lotto.

PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 19.800,00 (oltre imposte di legge);

Offerta minima: Euro 16.000,00

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 500,00;

Gli immobili di cui sopra sono meglio descritti e specificati nella relazione dell'esperto stimatore depositata in Cancelleria, alla quale si fa espresso rinvio per tutto quanto in essa contenuto e precisato. Tale documentazione è consultabile anche sul sito internet www.astegiudiziarie.it. Avviso ed Ordinanza di vendita sono inoltre pubblicati sul portale delle vendite pubbliche pvp.giustizia.it.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e le condizioni di vendita sono regolate dalle "Condizioni di vendita" di seguito riportate e consultabili anche sui sopra citati siti Internet.

CUSTODIA GIUDIZIARIA

L'incarico di custode giudiziario è ricoperto da Istituto Vendite Giudiziario Lanciano. Pertanto, coloro che vorranno assumere maggiori informazioni potranno contattarlo ai seguenti recapiti: tel/fax: 0872715361; mail: ivglanciano@gmail.com; pec: ivglanciano@pec.it.

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare il bene in vendita ed eventuali richieste di accesso per visitare l'immobile dovranno essere formulate telematicamente mediante l'inserzione di apposita richiesta sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "**Portale delle Vendite Pubbliche**" (PVP) sul sito internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/> usando l'apposito tasto "Prenotazione visita immobile" e seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso.

CONDIZIONI DI VENDITA

Modalità di presentazione dell'offerta di acquisto

Chiunque, tranne il debitore e i soggetti cui la legge fa divieto (art. 377 c.c. e seguenti e art. 1471 c.c.), è ammesso a offrire per l'acquisto dei beni di cui al presente avviso di vendita;

Le offerte di acquisto telematiche 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.;

Non sarà possibile intestare gli immobili a soggetti diversi dall'offerente/offerenti;

L'offerta di acquisto dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica tramite il modulo web "Presentazione offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita sul portale www.astetelematiche.it e dovrà essere inviata, unitamente ai documenti allegati, all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it ;

Dovranno essere seguite le indicazioni contenute nel portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) circa il deposito delle domande di partecipazione/offerta di acquisto;

L'offerta d'acquisto va presentata in bollo di Euro 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia <https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pagopa.wp> e allegando al messaggio di posta elettronica certificata l'apposita ricevuta rilasciata dal Portale dei Servizi Telematici;

L'offerta dovrà essere presentata, a pena di inammissibilità, **entro e non oltre le 12:00 del giorno precedente quello fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte**;

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

- dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 c.p.c.);
- oppure dovrà essere direttamente trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che in tale caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta, a condizione che:
 - l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6 comma 4 del D.P.R. n. 68/2005 e s.m.i.;
 - il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015);

L'offerta presentata è da considerarsi irrevocabile ad ogni effetto di legge;

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 e relativi allegati.

L'offerta di acquisto dovrà indicare:

- a) Per le persone fisiche: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, la residenza, 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; per le persone giuridiche: nome e cognome del rappresentante legale (o del soggetto interno autorizzato a partecipare alla vendita), ragione sociale, partita IVA e codice fiscale, sede legale e recapito telefonico;
- 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 referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi 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; in mancanza di indicazione di un termine per il pagamento del saldo da parte dell'offerente, esso si intenderà come sopra indicato;
- 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 (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, si precisa che il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN);
- 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.

NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite **PEC per la vendita telematica**, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite **PEC per la vendita telematica**) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

All'offerta telematica dovranno essere allegati:

- a) copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni (dovrà essere presentata 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);
- b) copia della ricevuta di avvenuto pagamento del bonifico attestante il versamento della cauzione (da cui risulti: il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata versata la somma oggetto del bonifico, che il conto corrente dal quale proviene il bonifico sia intestato all'offerente, tranne nel caso di partecipazione da parte di avvocato per persona da nominare che provvederà dal proprio conto corrente, e numero di CRO/TRN);
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore

del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- d) copia anche per immagine della procura speciale notarile rilasciata in data antecedente all'asta, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di mandatario;
- 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 rilasciata da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato, copia documento legale rappresentate e/o delegato;
- f) se il soggetto offerente è minorenne, interdetto o amministrato, 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;
- g) **le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima e avviso di vendita, effettuate in separato modulo.**
- h) Se il soggetto offerente è un cittadino di altro Stato non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno in corso di validità.

Versamento della cauzione.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario acceso presso la BCC Pratola Peligna, filiale di Lanciano e intestato a "**Tribunale di Lanciano – Di Menno Di Bucchianico Iole – PEI 5/2024**" al seguente IBAN: **IT96X0874777750000000051864**. Il bonifico, con causale "**ASTA (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura a pena di invalidità)**" dovrà essere effettuato in modo tale che le somme siano presenti sul conto corrente intestato alla procedura preferibilmente entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Il conto corrente dal quale perverrà il bonifico dovrà essere necessariamente intestato all'offerente (tranne nel caso di partecipazione da parte di avvocato per persona da nominare). Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile;

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione;

In caso di offerente Avvocato per persona da nominare, il bonifico dovrà giungere dal conto intestato al medesimo Avvocato e non da quello della persona da nominare, diversamente l'offerta presentata sarà ritenuta inammissibile.

Modalità di pagamento del bollo

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000 ed all'invio tramite PEC della ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato .xml insieme all'offerta completa.

Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno nel giorno e nell'ora stabiliti nel presente avviso di vendita.

La partecipazione degli offerenti alla vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di verifica delle offerte pervenute, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il Professionista Delegato:

- Verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- Verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione;
- Delibererà sulla validità delle offerte pervenute e procederà all'abilitazione all'eventuale gara dei partecipanti le cui offerte sono ritenute valide, tramite l'area riservata del sito internet sopra citato;

La gara, quindi, avrà inizio dopo l'apertura delle offerte telematiche e il vaglio di ammissibilità delle stesse;

Il Professionista Delegato informa che l'offerta telematica **non è valida** se:

- il contenuto, gli allegati e le modalità di presentazione della stessa non sono conformi a quanto indicato nel presente avviso;
- perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso;
- è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ del prezzo base d'asta fissato per il lotto cui l'offerta si riferisce;
- l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita o se la stessa è di importo inferiore al decimo del prezzo offerto;
- al momento della verifica della validità delle offerte, la cauzione per qualsiasi causa, non risulti accreditata sul conto corrente della procedura entro il giorno fissato per l'asta;

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il Professionista Delegato procederà come segue:

In caso di **un'unica offerta valida pervenuta**:

- di importo pari o superiore al prezzo base, stabilito nel presente avviso di vendita, per il lotto cui l'offerta si riferisce, la stessa è senz'altro accolta e il bene sarà aggiudicato all'offerente;
- di importo inferiore rispetto al prezzo base, fissato nel presente avviso di vendita, per il lotto cui l'offerta si riferisce, ma in misura non superiore ad un $\frac{1}{4}$, si può far luogo alla vendita quando si ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c.;
- In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off-line.

Gara tra gli offerenti

In caso di **più offerte valide pervenute**, si procederà a gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso) sulla base della migliore offerta pervenuta e individuata secondo l'ordine successivamente indicato. All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il Professionista Delegato verificherà l'eventuale formulazione di rilanci e assumerà le determinazioni sull'aggiudicazione, individuando la migliore offerta. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 e 589 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta, anche all'esito di un'eventuale gara, è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita per il lotto cui l'offerta si riferisce, non si fa luogo alla vendita e sarà valutata l'istanza di assegnazione.

La migliore offerta sarà individuata, sia ai fini della gara che ai fini dell'aggiudicazione, tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto, senza tenere conto di altri elementi;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona, secondo il sistema dei plurimi rilanci, a partire dalla migliore offerta individuata in base ai criteri indicati in precedenza**. In particolare:

- Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

- Gli offerenti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line i rilanci in aumento, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- Ogni offerente potrà formulare rilanci in aumento nel periodo di durata della gara e con importo di ciascun rilancio non inferiore a quello indicato per ciascun lotto cui l'offerta si riferisce;
- Il gestore della vendita telematica comunicherà agli offerenti ammessi alla gara ogni rilancio effettuato.

La gara avrà la seguente durata:

- Inizierà nel momento in cui il Professionista Delegato avrà completato le operazioni di verifica di ammissibilità delle offerte pervenute;
- Terminerà alle ore **12 del giorno 17/04/2025**;
- Extra time/prolungamento gara: qualora vengano effettuate rilanci negli ultimi **5 (cinque) minuti** prima della scadenza del termine di cui sopra, la scadenza verrà prolungata, automaticamente, di **5 (cinque) minuti** per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di rilanci in aumento nel periodo del prolungamento.

Eventuali modifiche della durata della gara saranno tempestivamente comunicate tramite posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e tramite SMS;

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Aggiudicazione

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Entro due giorni lavorativi dall'aggiudicazione il delegato provvederà a riaccreditarli agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare presso la cancelleria, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile dovrà essere definitivamente intestato, depositando la procura speciale. In mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva al nome dell'avvocato (art. 583 c.p.c.).

Effetti dell'aggiudicazione e versamento del prezzo

L'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.

Si fa avvertenza che al bene immobile aggiudicato potrebbe risultare applicabile, ove ne ricorrano le condizioni di legge, la disciplina prevista dall'articolo 10 n. 8bis/8ter del D.P.R.

26 ottobre 1972 n. 633, in relazione al possibile esercizio da parte del soggetto cedente della relativa opzione per l'applicazione al trasferimento dell'Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A).

Il pagamento del saldo dovrà avvenire per tutti i lotti di cui al presente avviso di vendita, a pena di inadempimento, entro e non oltre 120 giorni dall'avvenuta aggiudicazione ovvero entro il minor tempo indicato nell'offerta di acquisto, osservando quanto di seguito precisato:

- Ai sensi del 4° comma dell'art. 41 D.Lgs. 385/93, **l'aggiudicatario dei lotti n. 1, 2 e 3** che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento previsto dal comma 5° dello stesso articolo, entro il termine suddetto, dovrà versare il saldo direttamente al CREDITORE FONDIARIO, previa determinazione delle spese antergate. Le spese antergate e l'eventuale ulteriore differenza, soddisfatto l'Istituto, saranno versate, entro il medesimo termine di cui sopra e dedotta la cauzione versata, mediante bonifico sul conto corrente della procedura acceso presso la BCC Pratola Peligna, filiale di Lanciano e intestato a **"Tribunale di Lanciano – Di Menno Di Bucchianico Iole – PEI 5/2024"** al seguente IBAN: **IT96X08747777500000051864**, o, in alternativa, mediante consegna al Professionista Delegato di assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di Lanciano – Di Menno Di Bucchianico Iole – PEI 5/2024"**;

Ai sensi del co. 5° dell'art. 41 D. Lgs. 385/93 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese";

- **L'aggiudicatario del lotto n. 4**, entro e non oltre 120 giorni dall'avvenuta aggiudicazione ovvero entro il minor tempo indicato nell'offerta di acquisto, dovrà eseguire il versamento del saldo mediante bonifico sul conto corrente della procedura e acceso presso la BCC Pratola Peligna, filiale di Lanciano e intestato a **"Tribunale di Lanciano – Di Menno Di Bucchianico Iole – PEI 5/2024"** al seguente IBAN: **IT96X08747777500000051864**, o, in alternativa, mediante consegna al Professionista Delegato di assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di Lanciano – Di Menno Di Bucchianico Iole – PEI 5/2024"**

Entro il termine di 120 giorni dall'avvenuta aggiudicazione ovvero entro il minor tempo indicato nell'offerta di acquisto, dovrà essere versata anche la somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione e, comunque, non inferiore ad Euro 2.000,00, salvo conguaglio e/o diverse disposizioni del Professionista Delegato, a titolo di copertura approssimativa delle spese. Il versamento dovrà essere effettuato mediante bonifico sul conto corrente sul conto corrente della procedura e acceso presso la BCC Pratola Peligna, filiale di Lanciano e intestato a **"Tribunale di Lanciano – Di Menno Di Bucchianico Iole – PEI 5/2024"** al seguente IBAN: **IT96X08747777500000051864**, o, in alternativa, mediante consegna al Professionista Delegato di assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di Lanciano – Di Menno Di Bucchianico Iole – PEI 5/2024"**;

L'inadempimento anche parziale del versamento del saldo prezzo o delle somme a titolo di copertura delle spese entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva o, se inferiore, entro il termine indicato nell'offerta di acquisto, comporterà la revoca

dell'aggiudicazione, la perdita della cauzione versata ed, eventualmente, il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Entro il termine di cui sopra dovrà essere presentata 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.

Condizioni della vendita

La vendita avviene 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 del prezzo. La vendita forzata non è soggetta all'obbligo di consegna della c.d. certificazione energetica e alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente 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 e, in particolare, a quelle in ambito di prevenzione, sicurezza e tutela ecologica ed ambientale, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento 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.

L'immobile viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario a spese della procedura. Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal giudice dell'esecuzione ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento.

Il decreto di trasferimento sarà emesso solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo ivi compresi gli oneri tributari e le spese di trascrizione della proprietà da parte 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 domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

Adempimenti pubblicitari

Al presente avviso sarà data pubblicazione:

- sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia unitamente a copia dell'ordinanza di vendita;
- sul sito internet www.astegiudiziarie.it unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima;
- sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;
- in via facoltativa, se ritenuto opportuno, mediante altre forme di pubblicità: volantinaggio, pubblicazione per estratto su quotidiani, affissioni di manifesti murali nelle zone interessate e/o pubblicazione su altri siti internet deputati alla pubblicità delle vendite giudiziarie.

Per tutto quanto non previsto si applicano le norme di riferimento;

Si informa inoltre che presso il Tribunale di Lanciano (Secondo piano - Stanza n.21) è presente uno sportello di assistenza riservato ai soli offerenti (con esclusione dei partecipanti per persona da nominare) per la partecipazione alle vendite telematiche previo appuntamento (tel. 0872 729819) attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 13.00.

E' inoltre possibile ricevere supporto, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- centralino: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal sottoscritto, previo appuntamento, presso lo studio commerciale in Atessa (CH), Via Ennio Flaiano, n. 2, tel/fax 0872895576, cell. 3332744159, e-mail: ioledimenno@gmail.com, pec: ioledimenno@pec.it

Lanciano, 14/02/2025

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Iole Di Menno Di Bucchianico