

## **TRIBUNALE DI LANCIANO**

### **AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 48/2022 R.G.E.** promossa da UNIPOLREC S.p.A. ora AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

La sottoscritta **Avv. Cristiana Rulli**, con Studio in Lanciano, via Fabio Filzi n.2, iscritta all'Albo degli Avvocati presso il Tribunale di Lanciano, nominata delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lanciano con ordinanza del 21/11/2023 al compimento delle operazioni di vendita dell'immobile pignorato nella **procedura esecutiva n. 48/2022 R.G.E.**,

#### **A V V I S A**

che **il giorno 4 dicembre 2024, alle ore 11.00** e prosiegua, presso il proprio Studio in Lanciano (CH), via Fabio Filzi n.2, si procederà alla

#### **VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

dell'immobile di seguito descritto al prezzo base indicato in calce al lotto.

#### **DESCRIZIONE IMMOBILI**

**LOTTO UNICO** – Piena proprietà del seguente compendio immobiliare sito in Lanciano alla località Sant'Amato, comprensivo di abitazione al piano terra (Immobile F1), abitazione al piano primo (Immobile F2), la soffitta non abitabile al piano sottotetto (Immobile F3), quattro locali ad uso deposito al piano terra (immobile F4 - F5 - F6 - F7) circostanti l'abitazione, appezzamento di terreno circostante l'abitazione e i locali deposito (Immobile T1 – T2) della estensione complessiva di circa Ha 02.64.90, appezzamento di terreno poco distante dall'abitazione della estensione complessiva di circa are 16.20 (Immobile T3).

**(Immobile F1):** Abitazione al piano terra costituito da ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina, w.c. 1, letto 1, letto 2, w.c. 2, centrale termica, portico, identificato nel catasto fabbricati del Comune di Lanciano al foglio 13, p.lla 4060 sub 7, categoria A/3, classe 1, vani 4, superficie catastale totale mq 105, rendita catastale € 177,66, superficie netta residenziale mq 93,00 oltre portico e centrale termica per complessivi mq 53,30, con diritto alla corte comune e portico sub 1, a confine con distacco corte comune a due lati, stessa proprietà dell'esecutato a due lati, salvo altri, in diritto di piena proprietà per quota di 1/1 dell'esecutato. Stato di possesso: occupato con diritto di abitazione.

**(Immobile F2):** Abitazione al piano primo costituito da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno 1, disimpegno 2, letto 1, letto 2, letto 3, letto 4, bagno 1, bagno 2, ripostiglio oltre terrazzo 1, terrazzo 2 e vano scala, identificato nel catasto fabbricati del Comune di Lanciano al foglio 13 p.lla 4060 sub 9, categoria A/3, classe 1, vani 8, superficie catastale totale mq 183, rendita catastale € 355,32, superficie netta residenziale mq 134,90 oltre terrazzo, balcone, veranda all'ingresso e vano scala per complessivi mq 103,40, con diritto alla corte comune e portico sub 1 e al vano scala sub 8, a confine con distacco corte comune a due lati, stessa proprietà dell'esecutato a due

lati, salvo altri, in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutato. Stato di possesso: occupato.

**(Immobile F3):** Soffitta al piano secondo sottotetto in corso di costruzione costituito da soffitta 1, soffitta 2, terrazzo esistente, balcone 1, balcone 2 e vano scala, identificato nel catasto fabbricati del Comune di Lanciano al foglio 13, p.lla 4060 sub 10, categoria F/3, superficie netta della soffitta mq 108,40 oltre terrazzo, balconi e vano scala per complessivi mq 52,60, con diritto alla corte comune e portico sub 1 e al vano scala sub 8, a confine con distacco corte comune a due lati, stessa proprietà dell'esecutato a due lati, salvo altri, in diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutato. Stato di possesso: occupato.

**(Immobile F4):** Locale deposito al piano terra costituito da unico ambiente identificato nel catasto fabbricati del Comune di Lanciano al foglio 13, p.lla 4060 sub 3, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 15, rendita catastale € 16,27, superficie netta non residenziale mq 11,80, con diritto alla corte comune e portico sub 1, a confine con distacco corte comune a due lati, stessa proprietà dell'esecutato, salvo altri, in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutato. Stato di possesso: occupato.

**(Immobile F5):** Locale deposito al piano terra costituito da unico ambiente, identificato nel catasto fabbricati del Comune di Lanciano al foglio 13, p.lla 4060 sub 4, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 17, rendita catastale € 18,44, superficie netta non residenziale mq 16,00, con diritto alla corte comune e portico sub 1, a confine con distacco corte comune a due lati, stessa proprietà dell'esecutato a due lati, salvo altri, in diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutato. Stato di possesso: occupato.

**(Immobile F6):** Locale deposito al piano terra costituito da unico ambiente, identificato nel catasto fabbricati del Comune di Lanciano al foglio 13, p.lla 4060 sub 5, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 8, rendita catastale € 8,68, superficie netta non residenziale mq 7,50, con diritto alla corte comune e portico sub 1, a confine con distacco corte comune a due lati, stessa proprietà dell'esecutato, salvo altri, in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutato. Stato di possesso: occupato.

**(Immobile F7):** Locale deposito al piano terra, costituito da unico ambiente con due accessi carrabili, identificato nel catasto fabbricati del Comune di Lanciano al foglio 13, p.lla 4060 sub 6, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 62, rendita catastale € 67,24, superficie netta non residenziale mq 59,40, con diritto alla corte comune e portico sub 1, a confine con distacco corte comune, stessa proprietà dell'esecutato a tre lati, salvo altri, in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutato. Stato di possesso: occupato con diritto di abitazione.

**(Immobile T1):** Appezamento di terreno a destinazione agricola sito alla località Sant'Amato del Comune di Lanciano della estensione complessiva di circa Ha 01.18.40, identificato nel catasto terreni del Comune di Lanciano al foglio 13, p.lla 352 porzione AA, uliveto di classe 3, Ha 01.02.00, R.D. € 26,34, R.A. € 15,80 e porzione AB seminativo arborato di classe 4, are 16.40, R.D. € 3,39, R.A. € 4,66 in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutato a confine con strada vicinale, terzi e stessa

proprietà dell'esecutato a più lati (p.lla 4060), salvo altri. Nell'appezzamento sono presenti circa n.120 piante di ulivo di varietà mista del tipo leccino e gentile.

**(Immobile T2):** Appezzamento di terreno a destinazione agricola sito alla località Sant'Amato del Comune di Lanciano della estensione complessiva di circa Ha 01.46.50 identificato nel catasto terreni del Comune di Lanciano come segue:

- Foglio 13, p.lla 43 porzione AA, vigneto di classe 3, are 40.69, R.D. € 35,72, R.A. € 26,27 e porzione AB, uliveto di classe 3, are 18.51, R.D. € 4,78, R.A. € 2,87;
- Foglio 13, p.lla 338 porzione AA, uliveto di classe 3, are 30.00, R.D. € 7,75, R.A. € 4,65, porzione AB seminativo di classe 4, are 40.00, R.D. € 6,20, R.A. € 10,33;
- Foglio 13, p.lla 513 porzione AA, seminativo di classe 4, are 15.86, R.D. € 2,46, R.A. € 4,10 e porzione AB, vigneto di classe 2, are 01.44, R.D. € 1,45, R.A. € 1,04;

in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutato a confine con Strada vicinale Passo della Corte a due lati, stessa proprietà dell'esecutato (p.lla 4060 e 352), comproprietà terzi, salvo altri. Nell'appezzamento sono presenti circa n.34 piante di ulivo sparse di varietà del tipo leccino, circa la metà della sua superficie si totale si trova in stato di abbandono.

**(Immobile T3):** Appezzamento di terreno a destinazione agricola sito alla località Sant'Amato del Comune di Lanciano della estensione complessiva di circa are 16.20 identificato nel catasto terreni del Comune di Lanciano al foglio 13, p.lla 86 porzione AA, uliveto di classe 3, are 10.00, R.D. € 2,58, R.A. € 1,55 e porzione AB, seminativo arborato di classe 5, are 6.20, R.D. € 0,64, R.A. € 1,60 in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutato a confine con strada vicinale e terzi, salvo altri. Allo stato attuale il terreno risulta in totale stato di abbandono con presenza di folta vegetazione quali rovi, arbusti di vario genere ed altro.

Gli Immobili F1 – F2 – F3 – F4 – F5 – F6 - F7 presentano delle difformità urbanistiche sanabili a condizione che l'intero complesso non venga frazionato e che vengano demolite le difformità urbanistiche non sanabili presenti negli immobili F8 ed F9.

**Il tutto come meglio evidenziato nella perizia del CTU.**

**Prezzo base:** € 289.440,00  
(duecentoottantanovemilaquattrocentoquarantacinquevirgolazerozero)  
**Offerta minima:** € 217.083,00  
(duecentodiciassettemilaottantatrevirgolazerozero)  
**Aumento Minimo: Euro 2.000,00**

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale depositata dall'esperto nominato dal Tribunale che si intende conosciuta ed interamente accettata dagli offerenti.

Gli immobili in vendita sono affidati in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie di Lanciano, via Fiume 9, telefono: 0872 715361, che permetterà la visita degli immobili

ad ogni interessato e fornirà ogni informazione utili in ordine allo stato di occupazione degli immobili medesimi.

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA DI ACQUISTO**

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

Le offerte di acquisto telematiche potranno essere presentate **unicamente** dall'offerente, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 c.p.c. ultimo comma.

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](http://www.astetelematiche.it) e dovrà essere inviata, unicamente ai documenti allegati, all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

Dovranno essere seguite le indicazioni presenti sul portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) per il deposito delle domande di partecipazione/offerta di acquisto.

L'offerta di acquisto va presentata in bollo di € 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia [https://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_2\\_14.wp](https://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.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 ore 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 tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta, a condizione che:

- 1) 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.;
- 2) 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, da considerarsi irrevocabile ad ogni effetto di legge, vale quale integrale accettazione del contenuto del presente avviso di vendita e della perizia estimativa che, quindi, con la presentazione dell'offerta si intendono ben conosciuti dall'offerente.

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 dovrà indicare:

- a)** cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale o partita iva, residenza, stato civile (libero o coniugato, con indicazione delle generalità del coniuge e del regime patrimoniale), recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- b)** ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c)** l'anno e il numero di ruolo 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 al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita;
- i)** il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione del bene (termine non soggetto alla sospensione nel periodo feriale);
- j)** 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;
- k)** 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 simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, si precisa che il CRO è normalmente indentificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN);
- l)** il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- m) l'indirizzo 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 dovrà 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 dovrà 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) in caso di persona fisica: copia del documento d'identità in corso di validità e del tesserino del codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, copia del documento d'identità e del tesserino del codice fiscale del coniuge; se è coniugato in regime di separazione dei beni, estratto dell'atto di matrimonio;
- b) in caso di società o persona giuridica: copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rapp. della società offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione della vendita in luogo del legale rapp. e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestante i poteri del soggetto interno delegato, copia del valido documento d'identità del rappresentante legale e/o delegato;
- c) in caso di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea va allegato anche il certificato di cittadinanza ed eventuale permesso o carta di soggiorno in corso di validità, al fine della verifica della condizione di reciprocità;
- d) in caso di minorenne, interdetto o amministrato: copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- e) 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;
- f) copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata in data antecedente all'asta, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- g) copia delle ricevute di avvenuto pagamento del bonifico attestante il versamento della cauzione (da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico);
- h) 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;

- i) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima, ecc., effettuate in separato modulo.

### **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 proveniente da un conto corrente intestato all'offerente ed in favore del conto corrente bancario acceso presso la Banca Intesa San Paolo, filiale di Lanciano e intestato a "Tribunale di Lanciano – (Cristiana Rulli) – PEI 48/2022" al seguente IBAN: IT38U0306977753100000007565. Il bonifico, con causale "ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura), dovrà essere effettuato in modo tale che le somme siano presenti sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. 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, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato all'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 corrente 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'avvio 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](http://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](http://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 le offerte formulate e la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro il termine indicato nel presente avviso;
- 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, pertanto, avrà inizio dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse.

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

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

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

- 1) **in caso di un'unica offerta valida pervenuta:**
  - di importo pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita per il lotto cui si riferisce, essa sarà senz'altro accolta ed il bene sarà aggiudicato all'offerente;
  - di importo inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita per il lotto cui si riferisce, ma in misura non superiore ad un quarto, il Professionista Delegato può dar luogo alla vendita se ritiene che non sussista una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 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 pluralità di 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 ed il prezzo indicato nella migliore offerta, anche all'esito di un'eventuale gara, è inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso, non si farà 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, 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 miglior offerta individuata in base ai criteri indicati in precedenza. In particolare:

- le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; 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 **12:00,00 del giorno 6 dicembre 2024**;
- extra time/prolungamento gara: qualora vengano effettuati 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 nuovi 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 o tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://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 riaccreditarci 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 del procuratore.

### **EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL SALDO 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'art. 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, a pena di inadempimento, entro e non oltre 120 giorni dall'avvenuta aggiudicazione ovvero entro il minor tempo indicato nell'offerta di acquisto. Il pagamento del saldo dovrà essere eseguito mediante bonifico sul conto corrente bancario acceso presso la Banca Intesa San Paolo, filiale di Lanciano e intestato a **“Tribunale di Lanciano – (Cristiana Rulli) – PEI 48/2022”** al seguente IBAN: IT38U0306977753100000007565.

Entro il termine di cui sopra dovrà essere versata anche la somma pari al 10% del prezzo di aggiudicazione e, comunque, non inferiore ad € 2.000,00 salvo conguaglio e/o diverse disposizioni del Professionista Delegato, a titolo di copertura approssimativa delle spese. Il versamento dovrà essere eseguito mediante bonifico sul conto corrente bancario acceso presso la Banca Intesa San Paolo, filiale di Lanciano e intestato a

**“Tribunale di Lanciano – (Cristiana Rulli) – PEI 48/2022”** al seguente IBAN: IT38U0306977753100000007565.

L'inadempimento, anche parziale, del versamento del saldo prezzo o delle somme a titolo di copertura delle spese entro il termine di cui sopra, 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..

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Gli immobili saranno posti in vendita al prezzo base sopra indicato in calce al lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione alla vigente normativa urbanistica senza alcuna garanzia per evizione, molestie e 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 e regolamento condominiale ove esistente;

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 né 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, 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 del bene. Per l'eventuale presenza di usi civici sugli immobili posti in vendita risultanti dalle verifiche eseguite o da eseguirsi dal comune interessato, anche se non indicati nel presente avviso e nella perizia del C.T.U., restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutti i conseguenti oneri e spese di affranco.

La presentazione dell'offerta implica l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e la lettura e l'accettazione integrale della perizia di stima, con particolare riguardo ad eventuali difformità edilizie.

L'immobile viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura medesima; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura e spese del custode giudiziario a spese della procedura. Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione 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. Tutti i versamenti dovranno pervenire sul conto corrente della procedura mediante bonifico proveniente dal conto corrente bancario intestato all'aggiudicatario.

Per tutti 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 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](http://www.astegiudiziarie.it) unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima;
- 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 (tel: 0872 729819) aperto il martedì ed il giovedì dalle 14.30 alle 17.30.

È inoltre possibile ricevere supporto contattando Aste Giudiziarie Inlinea Spa ai seguenti recapiti:

centralino: 0586/20141

e mail: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

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

Si precisa, infine, che tutte le attività che debbono essere compiute in cancelleria o innanzi al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate presso lo studio dell'Avv. Cristiana Rulli in Lanciano (CH), via Fabio Filzi n.2, telefono 338/7623280, dal lunedì al venerdì dalle ore 16.30 alle ore 18,30.

Maggiori informazioni potranno essere reperite sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Lanciano, 20 luglio 2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Cristiana Rulli.