

TRIBUNALE DI LANCIANO  
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI  
PROCEDURA DIVISIONE GIUDIZIALE N.567/2022 R.G.  
IV ESPERIMENTO

L'Avvocato Piacentino Massimiliano SICHETTI, con studio in Paglieta CH alla Via G. Corrado 12, Delegato dal Giudice Civile del Tribunale di Lanciano, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita nella procedura di divisione giudiziale iscritta al n. 567/2022 R.G del Tribunale di Lanciano,

AVVISA CHE

il giorno 21.01.2025 alle ore 11:00 e prosieguo, 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 UNO

Quota pari a 1/1 del diritto piena proprietà di Villa con annesso parco (area pertinenziale esclusiva) e autorimessa, sita nel Comune di Casoli (CH) Via S. Nicola n. 54, iscritta all' Agenzia del Territorio di Chieti –Fabbricati- al foglio 46, particella 712:

Villa SUB. 1: Cat. A/7, Classe 2, piano seminterrato, piano terra, piano primo, secondo e terzo per complessivi 42,5 vani, ed una superficie catastale di 1.447 mq., superficie escluse aree scoperte di mq. 1416, Rendita Catastale € 5.158,11;

Autorimessa SUB. 2:, Cat. C/6, Classe 5, al piano seminterrato, Consistenza 41 mq., Superficie 54 mq., Rendita catastale € 127,05.

Confini: strada comunale Via S.Nicola, p.lle 4247, 4251, 4254 del medesimo foglio 46, salvo altri.

La villa con annesso parco esclusivo è disposta su 5 livelli, e complessivamente la particella 712 si sviluppa su una superficie di 5.593 mq., per una superficie di massimo

ingombro, di mq. 570 circa ed un'area esterna libera di mq. 5.023. La villa è costituita da zona giorno al piano terra, con ampi saloni e cucina abitabile, oltre studio e servizi. Il piano primo, è destinato a zona notte, con ampio ripostiglio dal quale si aprono le camere tutte con bagni riservati e servizi quali guardaroba e disimpegni. Il piano secondo è mansardato con ampie vetrate, unico ambiente principale oltre una camera con annesso bagno e soffitte allo stato grezzo non praticabili. Il piano terzo è caratterizzato da altana, un ambiente stretto e lungo vetrato su tutti lati. Le finiture interne ed esterne sono realizzate con materiali di pregio. L'autorimessa, disposta al piano seminterrato ha la capacità di due posti auto, con due aperture esterne.

La vendita non è soggetta ad IVA.

La vendita comprende i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze, nonché la quota condominiale delle cose comuni del fabbricato cui fanno parte le unità immobiliari vendute.

Il tutto come da relazione peritale depositata dall' esperto nominato dal Tribunale, che si assume conosciuta ed accettata dagli offerenti.

PREZZO BASE D'ASTA € 812.700,00 (ottocentododicimilasettecento/00) con offerta minima di € 609.525,00 (seicentonovemilacinquecentoventicinque/00) Nelle ipotesi in cui si procedesse per rilanci le offerte minime in aumento saranno di € 10.000 (diecimila/00).

#### NOTIZIE URBANISTICHE

L'immobile innanzi descritto, come risulta dalla relazione del C.T.U. Arch. Stefania De Francesco datata 03.06.2023 alla quale si fa espresso rinvio per tutto quanto in essa contenuto e precisato:

è conforme al progetto di variante Concessione per l'Esecuzione dei Lavori Edilizi prot. n. 2287 del 01/09/1983, oltre che allo stato di fatto riportato delle tavole grafiche allegate al Permesso di Costruire n. 46/2010, ultimo titolo abilitativo al quale, però, non ha fatto seguito il frazionamento catastale e la divisione effettiva in due unità.

Si precisa che il fabbricato è stato edificato in virtù delle Concessioni Edilizie di cui sopra, dagli anni 1968 – al 1983 sulla particella originaria 403 e in piccola parte sulle originarie particelle 371 e 370 (soppresse ed oggi incluse nella 712). Tutto ciò è

chiaramente comprensibile dalla denuncia di cambiamento presentata al Catasto di Chieti prot. 32700 del 27/04/1984 . Inoltre la particella 370 era in testa al Demanio di Stato (Poligono di Tiro) e con successivo frazionamento questa ha generato le particelle: 714, 4156 e 4157 che sono state oggetto di atto del Notaio Germano De Cinque del 27/09/2004 Rep. 49441. Con questo atto si è sanata una situazione di “sconfinamento” di opera eseguita su terreno demaniale e legittimata da Concessione Edilizia o altri titoli legittimanti a norma della Legge n. 212 del 01/08/2003 art. 5 bis.

#### STATO OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta occupato da una comproprietaria.

L'immobile di cui sopra è meglio descritto e specificato 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](http://www.astegiudiziarie.it). Avviso ed Ordinanza di vendita sono inoltre pubblicati sul portale delle vendite pubbliche [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it).

#### LOTTO DUE

Piena proprietà appezzamento di terreno (posto a valle dell'immobile/villa di cui al Lotto 1) sito in Casoli (CH), via San Nicola, esteso mq. 1.767, in parte edificabile per mq. 1.400 circa.

Confini: corte esclusiva della particella 712, con le particelle 4275, 4157, 545 e strada comunale Via S. Nicola, salvo altri.

La vendita non è soggetta ad IVA.

PREZZO BASE D'ASTA: 19.665,00 ( diciannovemilaseicentosessantacinque/00) con offerta minima di € 14.748,75 (quattordicimilasettecentoquarantotto/75) Nelle ipotesi in cui si procedesse per rilanci le offerte minime in aumento saranno di € 2.000.

#### Notizie urbanistiche

Il bene sopradescritto è costituito dalle seguenti particelle tutte ricomprese nel Foglio 46:

p.lla 4254, semin. arborato, di mq. 186, r.d. 0.82€, r.a. 0.62€ (ex p.lla 403);

p.lla 4276, semin. arborato, di mq. 192, r.d. 0.84€, r.a. 0.64€ (ex p.lla 713);

p.lla 4245, relitto ente urbano, di mq. 213, senza rendita(ex p.lla 4156, ex 370);

p.lla 4243, semin. arborato, di mq. 415, r.d. 2.46€, r.a. 1.61€ (ex p.lla 616, ex 374);

p.lla 4241, semin. arborato, di mq. 624, r.d. 3.71€, r.a. 2.42€ (ex p.lla 615 e ex 545);

p.lla 4239, semin. arborato, di mq. 137, r.d. 0.81€, r.a. 0.53€ (ex p.lla 614 e ex 375);

Tali particelle poste “a valle della villa” e precisamente: 4254, 4276, 4245, 4243, 4241, 4239, rivolte verso il centro di Casoli, sono caratterizzate dalla loro vicinanza al costruito e ai servizi della città. Queste particelle sono servite da un passaggio naturale e quasi in piano, collegato con la strada comunale S. Nicola. Questo terreno, a destinazione edificabile quasi per la sua completezza, può essere appetibile quale sito edificatorio, infatti la destinazione urbanistica è quella di “Zona B1 Centro Urbano Edificato” art. 22 del PRG vigente.

La particella 4276 (ex 403) è interessata da vincolo di ASSERVIMENTO incremento edificatorio a favore del Comune di Casoli. I comunisti asserviscono la loro proprietà a favore dei terreni adiacenti 4275 e 578 di proprietà della Società (...omissis) Pertanto la particella in questione, anche se rientrante nella zona di completamento B1, potrà essere utilizzata solo come passaggio alle restanti particelle e come collegamento del lotto edificatorio attiguo con la strada comunale.

La p.lla 4245 ha una destinazione in parte edificabile per mq. 65,04 ed in parte agricola, per mq 69,47.

La vendita comprende i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze, il tutto come da relazione peritale depositata dall’ esperto nominato dal Tribunale, che si assume conosciuta ed accettata dagli offerenti.

#### STATO OCCUPAZIONE DEL BENE

L’immobile risulta occupato da una comproprietaria.

L’immobile di cui sopra è meglio descritto e specificato 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](http://www.astegiudiziarie.it). Avviso ed Ordinanza di vendita sono inoltre pubblicati sul portale delle vendite pubbliche [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it)

## LOTTO TRE

Quota pari a 1/1 del diritto piena proprietà di appezzamento di terreno (posto a monte dell'immobile/villa di cui al Lotto 1) sito in Casoli (CH), via San Nicola, esteso mq. 2.026, in parte edificabile per mq. 876 circa.

Confini: corte esclusiva della particella 712, con le particelle 4235, 590, 634, 591, e strada comunale Via S. Nicola, salvo altri.

La vendita non è soggetta ad IVA.

PREZZO BASE D'ASTA: € 14.400,00 ( quattordicimilaquattrocento/00) con offerta minima di € 10.800,00 Nelle ipotesi in cui si procedesse per rilanci le offerte minime in aumento saranno di € 2.000.

### Notizie urbanistiche

Il bene sopradescritto è costituito dalle seguenti particelle tutte ricomprese nel Foglio 46:

p.lla 4256 semin. arborato, di mq. 34, R.D. 0.15€, R.A. 0.11€ (EX P.LLA 403);

p.lla 4247 bosco ceduo, di mq. 1310, R.D. 0.74€, R.A. 0.20€ (EX P.LLA 369);

p.lla 4255 semin. arborato, di mq. 96, R.D. 0.42€, R.A. 0.32€ (EX P.LLA 403);

p.lla 4250 pascolo arborato, di mq. 46 R.D. 0.02€, R.A. 0.01€ (EX P.LLA 592);

p.lla 4251 bosco ceduo, di mq. 540 R.D. 0.31€, R.A. 0.08€ (EX P.LLA 592);

Tali particelle poste "a monte della villa", e precisamente le nn: 4256, 4247, 4255, 4250, 4251, sono caratterizzate dalla destinazione effettiva di bosco, con alberi ad alto fusto che sono impiantati sulla pendice della sovrastante collina. L'acclività di questi è particolarmente accentuata e la loro destinazione futura non può essere altra che di pertinenza e completamento (inclusione) all'attuale corte esclusiva, fermo restando la destinazione urbanistica di questi che in parte è agricola ed in parte edificabile.

## STATO OCCUPAZIONE DEL BENE

L'immobile risulta occupato da una comproprietaria.

L'immobile di cui sopra è meglio descritto e specificato 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](http://www.astegiudiziarie.it). Avviso ed Ordinanza di vendita sono inoltre pubblicati sul portale delle vendite pubbliche [pvp.giustizia.it](http://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.

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita e la relativa richiesta dovrà essere formulata mediante il portale delle vendite pubbliche: [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it)., usando l'apposito tasto "Prenota visita immobile".

## 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](http://www.astetelematiche.it) e dovrà essere inviata, unitamente ai documenti allegati, all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: [offertapvpdgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvpdgsia@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://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 12:00 del giorno precedente quello fissato per la verifica di ammissibilità dell'offerte, nello specifico, entro le ore 12:00 del 20.01.2025;

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, 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 di acquisto dovrà indicare:

- a) 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.
- 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 al valore 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 (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- 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;
- 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 addebitata la somma oggetto del bonifico);
- 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 procuratore legale, cioè di avvocato;
- 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 rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato, copia documento legale rappresentate e/o delegato;
- f) se il soggetto offerente è minorenni, 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, ecc., 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 Banca Popolare di Bari, filiale di Lanciano e intestato a "Tribunale di Lanciano proc. 567/2022 RGE – Avv. Sichetti Massimiliano" al seguente IBAN: IT03W0542477750000001000748, 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. 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, 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 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](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, 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 termine fissato nel presente avviso;

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 12:00 del giorno 23.01.2025;
- 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](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 riaccreditare 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 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, 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 acceso presso la Banca Popolare di Bari, filiale di Lanciano e intestato a "Tribunale di Lanciano proc. 567/2022 RGE – Avv. Sichetti Massimiliano" al seguente IBAN: IT03W0542477750000001000748 o, in alternativa, mediante consegna al Professionista Delegato di assegno circolare non trasferibile intestato a "proc. 567/2022 rge– Avv. Sichetti Massimiliano";

Entro il termine di cui sopra, 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 di trasferimento degli immobili che sono a carico dell'aggiudicatario (a titolo esemplificativo per spese di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, per cancellazione formalità pregiudizievoli ove presenti, competenze delegato per parte del suo compenso per le operazioni successive all'incanto). Il versamento dovrà essere effettuato mediante bonifico sul conto corrente acceso presso la Banca Popolare di Bari, filiale di Lanciano e intestato a "Tribunale di Lanciano proc. 567/2022 RGE – Avv. Sichetti Massimiliano" al seguente IBAN: IT03W0542477750000001000748 o, in alternativa, mediante consegna al Professionista Delegato di assegno circolare non trasferibile intestato a "proc. 567/2022 RGE Avv. Sichetti Massimiliano"

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.

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.

La presentazione delle offerte 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; 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](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 ore 14:30 alle ore 17:30.

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

- centralino: 0586/20141
- email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto: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 legale in Paglieta (CH), Via G. Corrado 12, tel 0872900259, cell. 3476316388, e-mail: [avvocatosichetti@gmail.com](mailto:avvocatosichetti@gmail.com), pec: [avvocatosichetti@pec.it](mailto:avvocatosichetti@pec.it)

Lanciano, 11.11.2024

Il Professionista Delegato

Avvocato Piacentino Massimiliano SICHETTI