

TRIBUNALE DI LANCIANO
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI (IV ESPERIMENTO)
PROC. CIVILE N.299/2016 R.G.

L'Avvocato Francesco Giancristofaro, con studio in Lanciano (CH), alla Via per Fossacesia n.38, delegato dal G.I. del Tribunale di Lanciano, dott.ssa Chiara D'Alfonso, con ordinanza del 19.01.2023 e successivo decreto di modifica del 14.9.2023, al compimento delle operazioni di vendita dei beni immobili nell'ambito del procedimento di divisione giudiziale, iscritto al n.299/2016 R.G. - Ruolo Generale Cause Civili presso il Tribunale di Lanciano,

AVVISA

- che il giorno **18 FEBBRAIO 2025, ALLE ORE 10:00** e prosiegua, procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, darà luogo alla gara nella forma della **vendita con modalità telematica asincrona**, dei lotti (lotto 1 comprendente i fabbricati e lotto 2 comprendente i terreni) di seguito descritti:

LOTTO 1

1.a) Piena proprietà (1/1) del locale terraneo ad uso **garage** sito nel comune di Bomba (CH) alla Via Roma, snc. Censito nel NCEU del Comune di Bomba al **foglio di mappa 8, part.lla 4368 sub. 2**, categoria C/6 di classe Unica, Via Roma snc, piano terra, consistenza catastale mq. 61, superficie catastale mq. 70, rendita euro 141,77. Con diritto alla corte comune censita con il sub. 1, stesso foglio e part.lla. Confini= distacco da Via Roma, p.lla 1649, p.lla 20 fg. 13, p.lla 1648, salvo se altri.

1.b) Piena proprietà (1/1) dell'abitazione da cielo a terra sviluppatasi in quattro piani (terra, primo, secondo e terzo/sottotetto, sita nel comune di Bomba (CH) alla Via Roma, snc., censita nel NCEU del Comune di Bomba al **foglio di mappa 8, part.lla 4368 sub. 3**, categoria A/3 di classe 2, Via Roma snc, PT-3, consistenza catastale vani 9,5, superficie catastale mq. 186, rendita euro 441,57. Con diritto alla corte comune censita con il sub. 1, stesso foglio e part.lla. Confini= distacco da Via Roma, p.lla 1649, p.lla 20 fg. 13, p.lla 1648, salvo se altri. Uiu in Classe Energetica G.

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 1: € 33.699,00 (TRENTATREMILASEICENTONOVANTANOVE/00)

OFFERTA MINIMA: € 25.274,00 (VENTICINQUEMILADUECENTOSETTANTAQUATTRO/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00 (MILLE/00).

LOTTO 2

2.a) Piena proprietà (1/1) dell'appezzamento di terreno agricolo sito alla località "Vigna Sant'Angelo" del Comune di Bomba (CH), avente una estensione complessiva catastale di are 3,70 (mq. 370), censito in NCT del Comune di Bomba, foglio di mappa 13 part.lla 547, pasc. cesp. di classe U, di are 3,70, RD euro 0,08 , RA euro 0,02. Confini= Strada, part.lla 557, part.lla 662 e part.lla 553 dello stesso foglio di mappa, salvo se altri.

2.b) Piena proprietà (1/1) appezzamento di terreno (parte in Zona Agricola, parte in zona di rispetto Stradale e parte in Strada) sito alla località "Vigna Sant' Angelo" del Comune di Bomba, avente una estensione complessiva catastale di ha 1,6209 (mq. 16.209), censito nel NCT del Comune di Bomba, foglio 13: part.lla 556, pasc. cesp. di classe U, di are 5,40, RD euro 0,11, RA euro 0,03; part.lla 554, semin. arbor. di classe 3, di are 43,00, RD euro 8,88, RA euro 5,55; part.lla 560, vigneto di classe 2, di are 65,10, RD euro 33,62, RA euro 21,85; part.lla 558, semin. arbor. di classe 3, di are 4,80, RD euro 0,99, RA euro 0,62; part.lla 559, pascolo di classe 1, di are 0,89, RD euro 0,04, RA euro 0,02 ; part.lla 562, vigneto di classe 2, di are 23,20, RD euro 11,98, RA euro 7,79 ; part.lla 563, bosco alto di classe 1, di are 4,10, RD euro 0,40 , RA euro 0,13 ; part.lla 564, vigneto di classe 2, di are 15,60, RD euro 8,06 , RA euro 5,24. Confini = Strada per più lati, part.lla 297, part.lla 551, part.lla 552, part.lla 553, part.lla 551, part.lla 378, part.lla 1223 dello stesso foglio di mappa, salvo se altri.

2.c) Piena proprietà (1/1) dell'appezzamento di terreno (parte in Zona Agricola, parte in zona di rispetto Stradale e parte in Strada) sito alla località "Vigna Sant' Angelo" del Comune di Bomba (CH), avente una estensione complessiva catastale di are 39,20 (mq. 3.920), censito in NCT del Comune di Bomba, foglio di mappa 13: part.lla 570, bosco ceduo di cl.1, di are 13,10, RD euro 1,35, RA euro 0,61; part.lla 573, semin. arbor. di cl. 3, di are 21,80, RD euro 4,50, RA euro 2,81; part.lla 575, bosco ceduo di cl. 1, di are 4,30, RD euro 0,44 , RA e. 0,20. Confini = strada per più lati, part.lla 577, part.lla 592, part.lla 601, part.lla 594, part.lla 593, part.lla 572, part.lla 571, part.lla 569, part.lla 565 dello stesso foglio di mappa, salvo se altri.

2.d) Piena proprietà (1/1) dell'appezzamento di terreno agricolo sito alla contrada "Orto Munnatello" del Comune di Castiglione Messer Marino (CH), avente una estensione complessiva catastale di are 40,60 (mq. 4.060), censito in NCT del Comune di Castiglione Messer Marino, foglio di mappa 33: part.lla 99, seminativo di cl.3, di are 12,40, RD euro 1,22, RA euro 1,28; part.lla 100, pasc. cesp. di cl. 2, di are 28,20, RD euro 1,17, RA euro 0,29. Confini = part.lla 101, part.lla 107, part.lla 106, part.lla 453, part.lla 98, part.lla 97, part.lla 75, part.lla 77, dello stesso foglio di mappa, salvo se altri. Terreno gravato da vincolo di Uso Civico da Legittimare.

2.e) Piena proprietà (1/1) dell'appezzamento di terreno agricolo sito alla contrada "San Silvestro" del Comune di Castiglione Messer Marino (CH), avente una estensione complessiva catastale di are 5,10 (mq. 510), censito in NCT del Comune di Castiglione Messer Marino, foglio di mappa 44, part.lla 206, pascolo di cl.2, di are 5,10, RD euro 0,21, RA euro 0,11. Confini = part.lla 251, part.lla 210, part.lla 207, part.lla 204, dello stesso foglio di mappa, salvo se altri. Terreno gravato da vincolo di Uso Civico da legittimare.

2.f) Piena proprietà (1/1) dell'appezzamento di terreno agricolo sito alla contrada "San Silvestro" del Comune di Castiglione Messer Marino (CH), avente una estensione complessiva

catastale di are 11,70 (mq. 1.170), censito nel NCT del Comune di Castiglione Messer Marino, **foglio di mappa 44, part.lla 212**, seminativo di cl.3, di are 11,70, RD euro 1,15, RA euro 1,21. Confini = part.lla 251, part.lla 211, dello stesso foglio di mappa, salvo se altri. Terreno gravato da vincolo di Uso Civico da Legittimare.

2.g) Diritti pari ad 1/3 di piena proprietà dell'appezzamento di **terreno** agricolo sito alla contrada "Cavallo Morto" del Comune di Bomba (CH), avente una estensione complessiva catastale di are 81,40 (mq. 8.140), censito in NCT del Comune di Bomba, **foglio di mappa 8: part.lla 1293**, seminativo di cl.2, di are 13,90, RD euro 3,95, RA euro 3,23; **part.lla 1098**, canneto di cl. U, di are 1,50, RD euro 0,54 , RA euro 0,23; **part.lla 1097**, pascolo di cl. 1, di are 1,60, RD euro 0,07, RA euro 0,03 ; **part.lla 1290**, semin. irrig. di cl. 2, di are 33,70 , RD euro 15,66, RA euro 8,70 ; **part.lla 1101**, vigneto di cl. 1, di are 9,40 , RD euro 5,58 , RA euro 3,64; **part.lla 1102**, pasc. cesp. di cl. U, di are 2,20 , RD euro 0,05 , RA euro 0,01; **part.lla 1103**, seminativo di cl. 2, di are 19,10 , RD euro 5,43, RA euro 4,44.
Confini = part.lla 880, part.lla 996, part.lla 930, part.lla 1016, part.lla 1104, part.lla 1109, part.lla 1108, part.lla 1105, part.lla 1100, part.lla 1099, part.lla 1095, part.lla 1093, part.lla 1092, dello stesso foglio di mappa, salvo se altri.

2.h) Diritti pari ad 1/2 di piena proprietà dell'appezzamento di **terreno** agricolo sito il località "Colle Marino" del Comune di Castiglione Messer Marino (CH), avente una estensione complessiva catastale di are 13,10 (mq. 1.310), censito in NCT del Comune di Castiglione Messer Marino, **foglio di mappa 24, part.lla 140**, porzione AA a pascolo di cl.2, di are 0,09, RD euro 0,01, RA euro 0,01 e porzione AB pascolo arborato di classe U, di are 13,01, RD euro 0,67, RA euro 0,20. Confini = part.lla 142, part.lla 144, part.lla 143, part.lla 139, dello stesso foglio di mappa, salvo se altri.

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 2: € 2.100,00 (DUEMILACENTO/00)

OFFERTA MINIMA: € 1.575,00 (MILLECINQUECENTOSETTANTACINQUE/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00 (CINQUECENTO/00).

Il compendio immobiliare innanzi descritto, come specificato nella CTU del 13.12.2017, a firma del Geom. Nicola Granata, e successive integrazioni del 18.03.2021 e del 10.08.2023, a cui si fa espresso rinvio per tutto quanto in esse contenuto e precisato, costituendo le stesse parte integrale e sostanziale del presente avviso.

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.

Come risulta dalla CTU entrambi i beni, essendo stati costruiti in data anteriore al primo settembre 1967, non necessitano di sanatoria edilizia.

Si rende, altresì, edotto l'acquirente che lo stato manutentivo/conservativo del garage è mediocre, sia interno che esterno. Mentre l'abitazione risulta in pessime/mediocre condizioni di manutenzione.

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, usando l'apposito tasto “Prenota visita immobile”.

Trattandosi di bene in quota nella disponibilità anche dei comproprietari non eseguiti, ogni incombenza relativa agli accessi saranno impartite dal delegato agli occupanti e titolari di quote non pignorate.

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 € 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 ore 12:00 del giorno precedente quello fissato per la verifica di ammissibilità dell'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, 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) 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 base d'asta indicato nel presente 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;
- 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 simile) 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 addebitata 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 rilasciate 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 Intesa Sanpaolo S.p.A., filiale di Lanciano e intestato a **“Tribunale di Lanciano - Francesco Giancrisofaro - CONT. CIV. 299/2016”** al seguente IBAN: IT74L030697775310000007724. Il bonifico, con causale **“ASTA” (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura a pena d'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 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.

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 12:00 del giorno 20 febbraio 2025 ovvero il secondo giorno successivo rispetto a quello in cui si sono avviate le operazioni di vendita.**
- 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 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 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, la 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, 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 Intesa Sanpaolo S.p.A., filiale di Lanciano e intestato a **“Tribunale di Lanciano - Francesco Giancrisofaro - CONT. CIV. 299/2016”** al seguente IBAN **IT74L0306977753100000007724**.

Entro il termine di cui sopra, dovrà essere versata anche la somma pari al 20% 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 per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, delle spese necessarie per il trasferimento degli immobili, che sono a carico dell'aggiudicatario (a titolo esemplificativo per spese di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, le imposte ipotecarie e catastali). Il versamento dovrà essere effettuato mediante bonifico sul conto corrente acceso presso Intesa Sanpaolo S.p.A., filiale di Lanciano e intestato a **“Tribunale di Lanciano - Francesco Giancrisofaro - CONT. CIV. 299/2016”** al seguente IBAN: **IT74L0306977753100000007724**.

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 non è soggetta 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, 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.

In ordine alla 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 CTU, restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutti i conseguenti oneri e spese di affranco.

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 (corredata di fotografie e planimetrie);
- 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 il suo studio sito in Lanciano (CH) alla via per Fossacesia n.38, tel. 0872.710770, cell. 3475713902 - francescogiancristofaro@yahoo.it - avvfrancescogiancristofaro@pec.giuffre.it

Lanciano, 17 dicembre 2024

Il Professionista Delegato
Avv. Francesco Giancristofaro