

TRIBUNALE DI LANCIANO
AVVIDO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N°6/2025 RG
Giudice Delegato: Dott.ssa Chiara D'Alfonso
Liquidatore: Dott.ssa Graziella Cianfrone

La Dott.ssa Graziella Cianfrone, Dottore Commercialista in Lanciano, in *qualità di Liquidatore della Liquidazione del Patrimonio, nominata il 18/03/2025, Giudice Delegato Dott.ssa Chiara D'Alfonso*, in virtù del decreto di autorizzazione del Giudice Delegato alla procedura sopra indicato, si procede al compimento delle operazioni di vendita, nell'ambito della **procedura di liquidazione iscritta al n°6/2025 RG**, dei beni immobili di seguito indicati,

premesse che

- il Tribunale di Lanciano con provvedimento del 18/03/2025 ha dichiarato l'apertura della procedura di liquidazione controllata n. 6/2025 RG;
- in esecuzione del programma di liquidazione è necessario porre in vendita i beni immobili ivi indicati e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori;
- con provvedimento del 16/03/2026, il Giudice Delegato ha disposto la vendita del Lotto 3.

AVVISA

- ❖ che, il giorno **17/06/2026 alle ore 10:00** e prosiegua, dinanzi a sé, presso il suo studio in Lanciano (CH), Via Giuseppe Marsilio, n°3/A, procederà alla **vendita competitiva del Lotto n°3** di seguito descritto;
- ❖ la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e deve intendersi vendita 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 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 dei beni.

LOTTO N°3

Diritto di proprietà per 2/18 del seguente bene:

L'immobile, ad uso magazzino, è ubicato al secondo piano sotto strada, ha una superficie di mq. 122, ma dal sopralluogo effettuato ho potuto constatare che il medesimo immobile è adiacente ai posti auto di altri condomini e che non è racchiusa da nessuna tramezzatura; inoltre, all'interno del magazzino è presente l'accesso all'ascensore condominiale, pertanto in direzione di esso dovrà essere sempre libero per garantire l'accesso. Oltre a ciò, lungo i muri perimetrali, sono presenti impianti elettrici, illuminazione, areazione che fanno parte a tutto l'edificio, comprese le luci di emergenza. La presenza dell'impianto di areazione esistente ha permesso di ottenere il certificato antincendio, quindi per poterlo modificare per renderlo indipendente, il costo è notevolmente oneroso. I muri perimetrali sono in conglomerato cementizio armato allo stato iniziale di quando è stato realizzato l'edificio, sono presenti delle bocche di lupo per avere luce ed aria e si trovano allo stato grezzo, il pavimento è industriale; ed è presente una gradinata in cemento armato allo stato grezzo per l'accesso al piano superiore. Si nota la presenza di umidità lungo le pareti presumendo che si sono verificate delle infiltrazioni di acqua. Quindi si può affermare che lo stato di conservazione dell'immobile è mediocre, oltre ad avere le limitazioni all'uso della stessa.

Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 17 – Piano S2 – Categoria C/2 – Classe 5 – Consistenza mq. 122 – Rendita Catastale € 258,33;

Si precisa che nell'immobile non sono state riscontrate delle difformità di carattere urbanistico che necessitano di sanatorie.

Diritto di proprietà per 2/18 del seguente bene:

L'immobile, ad uso magazzino, è ubicato al primo piano sotto strada, ha una superficie di mq. 25, ma si è constatato che il medesimo può configurarsi come un corridoio comune, con la presenza di impianto elettrico condominiale e con l'uscita alla rampa condominiale; inoltre si nota la presenza della linea principale elettrica del gestore della corrente elettrica che attraversa tutto l'immobile. All'interno del magazzino è presente l'accesso all'ascensore condominiale, e per potervi accedere, occorre necessariamente attraversare tutto il magazzino. Detto locale ha

una porta di accesso facilmente apribile. I muri perimetrali sono in parte in cemento armato ed in parte in muratura che divide il medesimo da un'altra proprietà. Si precisa inoltre che l'uscita della gradinata facente parte al magazzino posto al secondo piano sotto strada, identificato con il Subalterno 17, termina all'interno del locale; pertanto per poter uscire dal subalterno 17 accedendo alla gradinata, occorre obbligatoriamente accedere al locale in oggetto.
Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 18 – Piano S1 – Categoria C/2 – Classe 5 – Consistenza mq. 25 – Rendita Catastale € 52,94.

Si precisa che nell'immobile non sono state riscontrate delle difformità di carattere urbanistico che necessitano di sanatorie.

Diritto di proprietà per 2/9 del seguente bene:

L'immobile, ad uso ripostiglio, è ubicato al terzo piano, ha una superficie di mq. 5, dal sopralluogo effettuato ho potuto constatare che l'immobile non è conforme allo stato catastale, è stato realizzato una parete in cartongesso. L'accesso al ripostiglio avviene mediante la gradinata comune dell'edificio.

Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 29 – Piano 3 – Categoria C/2 – Classe 2 – Consistenza mq. 5 – Rendita Catastale € 6,46.

Si precisa che nell'immobile sono state riscontrate delle difformità di carattere urbanistico che necessitano di sanatorie.

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 3: € 3.706,00 (oltre imposte di legge);

Rilancio minimo in caso di gara: € 500,00

Il Lotto 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 PVP.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza e l'accettazione integrale dell'avviso di vendita e della relazione di stima, con particolare riguardo alle eventuali difformità edilizie.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e le condizioni di vendita sono regolate dalle "Condizioni generali in materia di vendite immobiliari delegate" allegate al presente avviso e consultabile anche sul sopra citato sito Internet.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dalla sottoscritta Dott.ssa Graziella Cianfrone, Liquidatore della procedura, previo appuntamento, presso lo studio commerciale in Lanciano (CH), Via G. Marsilio n°3/A, cell. 347 4221916, e-mail: graziella.cianfrone@gmail.com, pec: graziella.cianfrone@pec.it.

CONDIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI.

Ognuno, tranne il debitore e i soggetti cui la legge fa divieto (art. 1471 codice civile), è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma dell'art. 579 c.p.c., ultimo comma;

Offerte cartacee.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, a pena di inammissibilità, in buste chiuse presso lo Studio Professionale in Lanciano, Via G. Marsilio n°3/A, **entro e non oltre le ore 12 del giorno non festivo precedente la vendita**. Nessuna indicazione dovrà essere apposta sulla busta.

Le buste chiuse dovranno contenere al proprio interno:

1. l'offerta in regola con l'imposta di bollo, specificata per ogni lotto, deve indicare:
 - il numero e l'anno della procedura;
 - per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, stato civile con indicazione, se coniugato, del relativo regime patrimoniale, residenza e recapito telefonico dell'offerente; per le persone giuridiche: nome e cognome del rappresentante legale (che deve anche sottoscrivere l'offerta), ragione sociale, partita IVA e codice fiscale, sede legale e recapito telefonico; in caso di offerente di età minore, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del Giudice tutelare;
 - i dati identificativi dell'unità immobiliare per la quale l'offerta è proposta;
 - il termine di pagamento del saldo prezzo che, comunque, non potrà superare i 60 giorni dall'aggiudicazione. In mancanza di indicazione di un termine per il pagamento da parte dell'offerente, esso si intenderà pari a sessanta giorni dalla aggiudicazione;

- la dichiarazione di residenza o domicilio nel circondario del Tribunale di Lanciano; in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Lanciano;
 - la sottoscrizione dell'offerta; si precisa che, in caso di più interessati allo stesso immobile, l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare;
- 2. bonifico bancario, intestato a “Tribunale di Lanciano”, per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, su codice Iban n° IT80J087477775000000052502, presso BCC Pratola Peligna, specificando nella causale del bonifico: “ asta del 17/06/2026 – versamento cauzione - Lotto 3”;**
- 3. in caso di persona fisica: fotocopia di un valido documento di identità dell'offerente, fotocopia del codice fiscale e, se coniugato in regime di comunione legale, fotocopia del documento di riconoscimento in corso di validità del coniuge e fotocopia del relativo codice fiscale;
 - 4. per i cittadini di altro Stato non facente parte della Comunità Europea: certificato di cittadinanza ed eventualmente, permesso o carta di soggiorno in corso di validità;
 - 5. in caso di offerta da parte di persona giuridica: un certificato camerale con vigenza di data non anteriore a tre mesi da cui risultino i poteri dell'offerente e una fotocopia del documento di riconoscimento in corso di validità di quest'ultimo;
 - 6. in caso di procuratore legale che presenti offerta per persona da nominare: la riserva di nomina dovrà essere specificata nell'offerta di acquisto;

I documenti in elenco, ricorrendone i presupposti, possono essere sostituiti da autocertificazione ai sensi del D.P.R. 445/2000.

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo che:

- il Giudice Delegato ed il curatore fallimentare potranno sospendere le operazioni di vendita relative al lotto, ai sensi degli artt. 108 e 107 comma IV L.F., senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti;
- siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Si precisa che in caso di avvocato che presenti offerta in qualità di mandatario la procura speciale conferita dovrà essere redatta con atto pubblico o scrittura privata autenticata, con l'esplicita indicazione del lotto per il quale viene formulata l'offerta;

L'offerente, in caso di aggiudicazione, dovrà provvedere:

- al pagamento, a pena d'inadempimento e salvo diverse disposizioni del professionista-liquidatore, entro 60 giorni dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario, intestato a "Tribunale di Lanciano", su codice Iban n° IT80J0874777750000000052502, presso BCC Pratola Peligna; di una somma almeno pari al 20% del prezzo per ciascuna aggiudicazione a titolo di copertura approssimativa delle spese, e comunque un importo non inferiore ad € 2.000,00, salvo conguaglio da versare in prosieguo;
- al versamento, entro e non oltre 60 giorni dall'aggiudicazione, del saldo prezzo (o, se inferiore, entro il termine indicato nell'offerta di acquisto), mediante bonifico bancario, intestato a "Tribunale di Lanciano", su codice Iban n° IT80J0874777750000000052502, presso BCC Pratola Peligna;
- alla presentazione della procura speciale conferita con atto pubblico o scrittura privata autenticata dal notaio, concernente l'esplicita indicazione del bene da acquistare, nel caso di procuratore legale che abbia presentato offerta per persona da nominare.

Il mancato versamento del saldo prezzo (per ciascuna aggiudicazione) entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione 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.

Le buste saranno aperte all'udienza del giorno 17 giugno 2026 alle ore 10,00 e prosiegua davanti alla sottoscritta Dott.ssa Graziella Cianfrone, Liquidatore, presso il suo studio, in Lanciano, Via G.Marsilio n°3/A.

In caso di più offerte valide pervenute, si procederà a gara sulla base esclusivamente del prezzo più alto senza tenere conto di eventuali altri elementi utili ai fini della valutazione delle offerte. Nel corso di tale gara, i rilanci in aumento non potranno essere inferiori a quelli indicati in calce alla descrizione del singolo lotto cui la gara si riferisce. Ai fini della

comparazione delle offerte sarà ritenuta migliore quella che indicherà il maggior prezzo. In caso di più offerte di pari importo, sarà considerata migliore l'offerta che sia assistita da più idonea garanzia del pagamento del prezzo. In caso di più offerte di pari importo egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento in un termine minore. In caso di più offerte di pari importo egualmente garantire e con identico termine per il pagamento, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha depositato per prima l'offerta.

L'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine sopra indicato o secondo forme diverse da quelle su indicate; 2) se l'offerente presta cauzione di importo inferiore a quello su indicato o non conforme alle modalità sopra stabilite.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali 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 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 necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non conoscibili, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Saranno a carico dell'aggiudicatario, nel rispetto dei limiti stabiliti dalla normativa vigente, eventuali spese condominiali, per rate scadute e non pagate, nonché gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, le spese necessarie per il trasferimento dell'immobile ed accessori, l'eventuale cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, l'eventuale accatastamento di porzioni non censite, ivi incluso il compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita.

La proprietà, il possesso ed il trasferimento del bene saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento che sarà emesso dopo il versamento dell'intero prezzo e delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

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

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il Liquidatore renderà pubblica notizia del presente avviso, omettendo il nominativo del debitore ed eventuali terzi mediante:

- pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>);

Maggiori informazioni potranno essere fornite dalla sottoscritta Dott.ssa Graziella Cianfrone, Liquidatore, previo appuntamento, presso lo studio in Lanciano (CH), Via G. Marsilio n°3/A, cell. 347 4221916, e-mail: graziella.cianfrone@gmail.com, pec: graziella.cianfrone@pec.it

Lanciano, 21 aprile 2026

Il Liquidatore

Dott.ssa Graziella CIANFRONE

