TRIBUNALE DI LANCIANO

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 44/2023 R.G.E.

La d.ssa Giovina Cocco, con studio in Lanciano (CH), Viale Cappuccini n. 129, Delegato dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Lanciano, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita nella procedura immobiliare iscritta al **n. 44/2023 R.G.E.** del Tribunale di Lanciano,

AVVISA CHE

il giorno **27/01/2027** alle ore **12.00** 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**, del lotto di seguito descritto:

LOTTO UNICO:

Piena proprietà di un Appartamento situato al terzo piano di un fabbricato edilizio residenziale composto da più unità immobiliari, situato nel Centro Storico di Atessa (CH). L'Appartamento è ottenuto dalla fusione di due appartamenti individuati in maniera separata in catasto, della superficie lorda complessiva di circa mq. 149,76 ed di altezza variabile di circa mt.3,70 a mt.2,95.

L'appartamento è dotato di 2 balconcini per totale di circa mq.7,09 ed una soffitta di pertinenza comunicante con l'appartamento di circa mq. 65,41.

La ripartizione degli spazi interni dell'abitazione è costituita da: un ingresso-soggiorno-pranzo (che rappresenta lo spazio principale da cui si sviluppa la ripartizione interna), una cucina-tinello, due disimpegni, tre camere da letto, un bagno, un w.c. ed un ripostiglio senza finestra.

L'immobile è sito nel comune di Atessa (CH) adiacente al Corso Vittorio Emanuele. L'appartamento risulta libero e non abitato.

Identificazione catastale dei due appartamenti che costituiscono per fusione un unico appartamento:

Immobile n°1) APPARTAMENTO, distinto nel catasto fabbricati del Comune di Atessa (CH) al foglio 67, particella 1060 subalterno 5, CORSO VITTORIO EMANUELE N°89, Piano 3; Cat. A/4, classe 1, Consistenza vani 4,5 – Superficie Catastale Totale 108, Totale escluse are scoperte 108 mq, rendita catastale Euro 153,39.

Immobile n°2) APPARTAMENTO, distinto nel catasto fabbricati del Comune di Atessa (CH) al foglio 67, particella 1035, subalterno 4, CORSO VITTORIO EMANUELE N°89, Piano 3 ; Cat. A/4, classe 3, Consistenza vani 1 – Superficie Catastale Totale 40, Totale escluse are scoperte 40 mq, rendita catastale Euro 40.

Gli appartamenti sopra riferiti sono stati identificati in conformità a quanto riportato nel catasto fabbricati del Comune di Atessa, come due immobili separati e distinti, ma effettivamente fusi a formare un unico appartamento, sia dal punto di vista strutturale che funzionale.

Si descrive l'immobile nella sua interezza, con la formazione di un unico lotto (Immobile n°1 + Immobile n°2).
Il fabbricato residenziale in cui si trova l'immobile pignorato è ubicato in un edificio storico di cui l'impianto originario è risalente all'epoca medievale, rimaneggiato più volte nel corso dei secoli, la cui condizione architettonica attuale può essere datata intorno al 1.800. Nel corso degli anni l'edificio è stato modificato negli spazi interni, in maniera tale da perdere interamente quasi tutte le caratteristiche architettoniche stilistiche dell'epoca di costruzione, mentre sono ancora presenti elementi di pregio all'esterno dell'edificio, come ad esempio il basamento, i fianchi, i marcapiani, gli stipiti intorno alle finestre ed il bellissimo cornicione.
L'immobile in argomento possiede tre accessi, di cui uno solo, quello su Corso Vittorio Emanuele, consente la sosta degli autoveicoli per il carico e scarico, secondo gli orari stabiliti dal Comune di Atessa, mentre gli altri due accessi sono raggiungibili solo pedonalmente, tramite vicoli e gradinate del centro storico, con il vantaggio che immettono direttamente sul piano abitativo.
L'accesso principale all'immobile si trova su Corso Vittorio Emanuele che tramite un portale in legno a due ante con sopraluce vetrato a semicerchio arricchito da un raffinato lavoro in ferro battuto, immette in un atrio lungo e stretto dal quale una scalinata conduce ai portoncini dei vari appartamenti.
Sul pianerottolo del terzo ed ultimo piano affaccia il portoncino di ingresso dell'appartamento in argomento. La cucina inoltre è dotata di un ingresso indipendente dal vicolo "Vico Storto".
Tutti gli ambienti hanno il soffitto costituito da una volta a botte con sesto leggermente ribassato, con altezza variabile da mt. 3.70 a mt. 3,45. Sempre dal soggiorno-pranzo, mediante un secondo disimpegno, si snodano due piccole camere da letto, un bagno ed un altro ingresso dal vicolo "Vico Storto"; il soffitto è piano, con altezza di circa mt. 2,95 e le stanze sono dotate di illuminazione naturale rappresentata da finestre e porta finestre con balconcino.
L'appartamento è dotato di un locale accessorio costituito da una soffitta non abitabile con una superficie lorda di circa mq. 65,41, composta da due stanze da cui vi si accede da una scalinata posta nel soggiorno-pranzo; il solaio è inclinato e costituito da travi in ferro e laterizio non intonacate, a differenza delle pareti verticali che sono intonacate e verniciate di colore bianco, l'altezza è di circa mt.0,60 nella parte più bassa e di circa mt. 2,50 nella parte più alta, gli ambienti sono illuminati da finestrelle che forniscono una buona illuminazione naturale.
L' impianto planimetrico dell'intero appartamento è di forma quadrangolare con una superficie lorda totale (fusione dell'immobile "Immobile n°1 + Immobile n°2") di circa mq. (99,68 Immobile n°1 + 50,08 Immobile n°2) = mq. 149.76 . L'appartamento è dotato di due balconcini per una superficie totale di circa mq. (1,06 + 6.03) = mq. 7,09.
I lavori di manutenzione eseguiti sull'appartamento, in epoche diverse, hanno evidenziato la chiara mancanza di una continuità di carattere stilistico (pavimentazioni realizzati con materiali diversi, infissi sia in legno che in alluminio, rivestimenti parentali interni eseguiti sia con tinteggiatura e con carte da parati, ecc.).

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento risulta in buone condizioni, per cui lo stesso è perfettamente utilizzabile.
Trattandosi di immobili inseriti in un edificio storico di cui l'impianto originario è risalente all'epoca medievale e considerando che il comune non possiede titoli abilitativi riguardanti l'immobile in argomento, si è proceduto a confrontare gli elaborati grafici delle schede catastali con lo stato attuale dell'immobile e si sono riscontrate delle difformità rispetto alla documentazione catastale.
Nello specifico sono state evidenziate le seguenti difformità:
- La principale è la mancata redazione della pratica edilizia e catastale per la fusione di due unità immobiliari in unica unità immobiliare, di fatto sono stati fusi (uniti) l'appartamento identificato al catasto Comune di Atessa "foglio 67, particella 1060 subalterno 5 (Immobile n°1)" con l'appartamento identificato al catasto del medesimo Comune al "foglio 67, particella 1035 subalterno 4 (Immobile n°2)" . Si precisa che i due appartamenti (Immobile n°1 + Immobile n°2) sono in aderenza e per realizzare la loro fusione, sia dal punto di vista funzionale che strutturale, è bastato soltanto aprire una porta di collegamento tra Immobile n°1 e Immobile n°2.
- All'esterno dell'edificio sul fronte del fabbricato innanzi Corso Vittorio Emanuele si trova un balconcino posto a collegamento delle altre porte finestre, ma difforme rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici catastali.
- All'interno dell'abitazione si è potuto constatare che, rispetto alle schede catastali, sono state effettuate delle modifiche sulla disposizione di alcune tramezzature.
In seguito alle difformità urbanistiche sopra evidenziate si rende necessario ottenere il Permesso di Costruire in sanatoria o S.C.I.A in sanatoria, oltre a procedere di seguito alla rettifica della documentazione catastale dell'immobile.
L'eventuale acquirente, ad ogni modo, avrà cura di verificare le eventuali condizioni urbanistiche degli immobili, nessuna esclusa, e procedere se si rende necessario, a proprie cure e spese, alla loro regolarizzazione mediante il procedimento di sanatoria edilizia presso il Comune di Atessa ai sensi della legge 28/02/1985 n° 47 ovvero del D.P.R. 06/06/2001 N°380 e successive modifiche ed integrazioni. Inoltre l'aggiudicatario, è tenuto a corrispondere tutti gli ulteriori costi necessari per l'ottenimento di nulla osta e/o autorizzazioni da parte di altri enti che potrebbero essere richiesti in sede di definizione della pratica per l'ottenimento della sanatoria.

Prezzo base d'asta: Euro 43.481,23 (oltre imposte di legge).
Offerta minima: Euro 32.610,92
Rialzo minimo: Euro 2.000,00

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. Avviso ed Ordinanza di vendita sono inoltre pubblicati sul portale delle vendite pubbliche pvp.giustizia.it.

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

CUSTODIA GIUDIZIARIA

L'incarico di custode giudiziario è ricoperto da Istituto Vendite Giudiziarie nella persona di Antonello Ferroni . Pertanto, coloro che vorranno assumere maggiori informazioni potranno contattarlo ai seguenti recapiti: tel/fax. 0872715361; mail: ivglanciano@gmail.com Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare il bene in vendita ed eventuali richieste di accesso per visitare l'immobile dovranno essere formulate telematicamente mediante l'inserzione di apposita richiesta sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata **"Portale delle Vendite Pubbliche"** (PVP) sul sito internet **https://pvp.giustizia.it/pvp/** usando l'apposito tasto "Prenotazione visita immobile" e seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso.

CONDIZIONI DI VENDITA

Modalità di presentazione dell'offerta di acquisto

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

Le offerte di acquisto telematiche potranno essere presentate **unicamente** dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c.;

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

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

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

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

L'offerta dovrà essere presentata, a pena di inammissibilità, **entro e non oltre le 12:00 del giorno precedente quello fissato per la verifica di ammissibilità 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 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;
l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare)

composto da 30 caratteri alfanumerici, si precisa che il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN);

n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste.

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

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

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

All'offerta telematica dovranno essere allegati:

a) copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni (dovrà essere presentata copia, anche per immagine, della dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale);

b) copia della ricevuta di avvenuto pagamento del bonifico attestante il versamento della cauzione (da cui risulti: il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata versata la somma oggetto del bonifico, che il conto corrente dal quale proviene il bonifico sia intestato all'offerente, tranne nel caso di partecipazione da parte di avvocato per persona da nominare che provvederà dal proprio conto corrente, e numero di CRO/TRN);

c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

d) copia anche per immagine della procura speciale notarile rilasciata in data antecedente all'asta, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di mandatario;

e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale 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 la BANCA INTESA SAN PAOLO SPA, filiale di Lanciano e intestato a "**Tribunale di Lanciano – [Cocco Giovina] – PEI 44/2023"** al seguente IBAN: **IT64A0306977753100000007694.** Il bonifico, con causale "**ASTA**" **(senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura a pena di invalidità)** dovrà essere effettuato in modo tale che le somme siano presenti sul conto corrente intestato alla procedura preferibilmente entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Il conto corrente dal quale perverrà il bonifico dovrà essere necessariamente intestato all'offerente (tranne nel caso di partecipazione da parte di avvocato per persona da nominare). Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile;

In caso di mancata aggiudicazione 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 ¼ 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 ¼, 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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.
- Gli offerenti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line i rilanci in aumento, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;

- Ogni offerente potrà formulare rilanci in aumento nel periodo di durata della gara e con importo di ciascun rilancio non inferiore a quello indicato per ciascun lotto cui l'offerta si riferisce;
- Il gestore della vendita telematica comunicherà agli offerenti ammessi alla gara ogni rilancio effettuato.

La gara avrà la seguente durata:

- Inizierà nel momento in cui il Professionista Delegato avrà completato le operazioni di verifica di ammissibilità delle offerte pervenute;
- Terminerà alle ore **12 del giorno 29/01/2027;**
- Extra time/prolungamento gara: qualora vengano effettuate rilanci negli ultimi **5 (cinque) minuti** prima della scadenza del termine di cui sopra, la scadenza verrà prolungata, automaticamente, di **5 (cinque) minuti** per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di rilanci in aumento nel periodo del prolungamento.

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

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

Aggiudicazione

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

Entro due giorni lavorativi dall'aggiudicazione il delegato provvederà a 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 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 la BANCA INTESA SAN PAOLO SPA, filiale di Lanciano e intestato a **"Tribunale di Lanciano – [Cocco Giovina] – PEI 44/2023" al seguente IBAN: IT64A0306977753100000007694.,** o, in alternativa, mediante consegna al Professionista Delegato di assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Lanciano – [Cocco Giovina] – PEI 44/2023";**

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. Il versamento dovrà essere effettuato mediante bonifico sul conto corrente acceso presso la BANCA INTESA SAN PAOLO, filiale di Lanciano e intestato a **"Tribunale di Lanciano – [Cocco Giovina] – PEI 44/2023" al seguente IBAN: IT64A0306977753100000007694.**, o, in alternativa, mediante consegna al Professionista Delegato di assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Lanciano – [Cocco Giovina] – PEI 44/2023";;**

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.

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

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

Il decreto di trasferimento sarà emesso solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo ivi compresi gli oneri tributari e le spese di trascrizione della proprietà da parte dell'aggiudicatario.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

Adempimenti pubblicitari

Al presente avviso sarà data pubblicazione:

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

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

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

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

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

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

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal sottoscritto, previo appuntamento, presso lo studio commerciale in Lanciano (CH), Viale Cappuccini n. 129, tel/fax 0872/49876, cell. 339/5703099, e-mail: studiogocco@libero.it, pec: giovina.cocco.commercialista@pec.it

Lanciano, 25/11/2026

Il Professionista Delegato

D.ssa Giovina Cocco