R.G. N. 10 /2026 Es. Imm.

TRIBUNALE DI LANCIANO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
VERBALE UDIENZA E ORDINANZA DELEGA
OPERAZIONI DI VENDITA EX ART. 591 BIS C.P.C.

Oggi, 20/10/2026, davanti al Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa [redacted], sono comparsi
Per [redacted] è presente l'avv. [redacted], in sostituzione dell'avv. [redacted], il quale si riporta agli atti e alle istanze già depositati nell'interesse della creditrice.
Il difensore dà atto che il C.T.U. ha depositato la perizia estimativa dell'immobile pignorato nel termine concesso dal G.E. e chiede, pertanto, che venga disposta la vendita del compendio pignorato, con applicazione dell'art. 41 T.U.B., attesa la natura fondiaria del credito azionato.
Si oppone all'accoglimento di qualsiasi istanza formulata dal debitore esecutato, sig. [redacted], dando altresì atto dell'intervenuto rigetto dell'istanza di sospensione dell'efficacia esecutiva del titolo proposta da quest'ultimo.
Contesta integralmente le osservazioni avversarie alla C.T.U., nonché il contenuto della perizia di parte e della relativa integrazione depositate nell'interesse del debitore esecutato, richiamando, a confutazione delle deduzioni avversarie, le risultanze e le conclusioni della relazione peritale depositata dal C.T.U.
Insiste, pertanto, per il rigetto delle istanze avversarie e per l'emissione dell'ordinanza di vendita del compendio pignorato, con applicazione dell'art. 41 T.U.B.
per il creditore intervenuto [redacted] il delegato [redacted] il quale si rimette al GE
per il debitore [redacted] anche in sostituzione dell'avv. [redacted] il quale si riporta alle osservazioni in atti rappresentando che:

- L'immobile presenta vizi strutturali che meritano essere sottoposti a valutazione del tecnico stimatore ai fini della compiuta conoscenza da parte dei potenziali acquirenti;
- Resta che l'intero immobile non risulta assentito al genio Civile ed occorre valutazione di staticità a tali fini

E' presente il perito stimatore, ing. [redacted], il quale si riporta alla relazione in atti e, nello specifico, quanto alle osservazioni depositate dal debitore rappresenta:

- Con riguardo alla stima del compendio riferisce che dello stato manutentivo e della usura ha tenuto conto riferendosi ai valori minimi per localizzazione del compendio, scegliendo euro 660 euro al mq in una forbice tra 600 e 1000 euro;
- Con riguardo alla possibilità di sanatoria riferisce che gli Uffici Comunali hanno dichiarato la sanabilità della mancanza di conformità tra accesso immobile nello stato di fatto e quanto in atti del Comune, trattasi di traslazione della figura con diverso accesso,. Dei relativi costi questo tecnico ha tenuto conto decurtandoli dal prezzo valore. Riserva deposito di documentazione fotografica relativa al portico con vizi riscontrati.
- La stessa perizia ha tenuto conto delle opere non sanabili.

Il CTU conferma il valore stimato atteso che, quanto alle indagini strutturali, esse non erano rimesse a valutazione da parte del GE e, anche nell'eventualità fosse necessario svolgerle, interesserebbero l'intero compendio e non solo quello pignorato.
L'avv. [redacted] insiste nelle osservazioni mosse
il custode per tramite del delegato IVG [redacted] si riporta alle relazioni in atti
Il procedente chiede disporsi la vendita
Gli altri procuratori si associano

IL G.E.

- esaminata la stima e la integrazione oggi fornita in udienza;
- ritenuto che le indagini svolte e la documentazione rendono sufficientemente edotto il potenziale acquirente dello stato dell'immobile e costi connessi, così come degli abusi non sanabili;
- esaminata la documentazione in atti e ritenuto di far integrare al tecnico della documentazione fotografica indicata
- sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
- ritenuto di doversi procedere alla vendita e ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 - bis c.p.c. mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179 - ter, comma 2, disp. att. c.p.c.;

visti gli artt. 569 e 591 - bis c.p.c,

DISPONE

la vendita del compendio pignorato nella consistenza indicata nell'allegato "A" della perizia redatta dal perito estimatore, che deve intendersi qui interamente richiamata e trascritta; i beni sono meglio descritti nella relazione di stima peritale, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

AUTORIZZA

Il tecnico alla integrazione della documentazione fotografica

STABILISCE

il prezzo base
LOTTO UNICO euro 103.500,00

DELEGA

il compimento delle operazioni relative alla vendita e di quelle successive (come meglio specificate nell'allegato A) in base ai criteri oggettivi a:
dott. BOMBA NICOLA

CONFERMA la NOMINA

quale custode l'IVG

DISPONE

Che si proceda a vendita con modalità TELEMATICA PURA ASINCRONA secondo il sistema di plurimi rilanci dei beni sottoposti a pignoramento identificati come in perizia

NOMINA

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA la società Aste Giudiziarie Inlinea spa

PORTALE DELLE VENDITE TELEMATICHE www. astetelematiche.it

REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita il Professionista Delegato

Il delegato potrà effettuare, dopo il primo esperimento di vendita (senza incanto) al prezzo indicato, un abbattimento fino ad un quarto del prezzo base d'asta al fine di esperire una nuova vendita (sempre senza incanto) e così anche per la successiva vendita con riduzione massima di un quarto del prezzo base d'asta: in caso di diserzione anche di tali esperimenti, il delegato è tenuto a rimettere immediatamente gli atti al Giudice per la convocazione delle parti e darne comunicazione al custode affinché relazioni sulle attività svolte in relazione alle vendite (numero di visite ed altre circostanze utili al fine di sollecitare l'interesse degli acquirenti);
l'anticipazione di tutte le spese occorrenti è a carico del professionista delegato che riceverà a tal fine un fondo spese posto a carico del creditore procedente, o, in caso di rinuncia di quest'ultimo, a carico del creditore intervenuto interessato;

il mancato versamento del fondo spese, senza giustificato motivo, comporterà l'improcedibilità della procedura, con conseguente pronuncia e cancellazione della trascrizione del pignoramento;

DETERMINA

in €. 3.000,00 l'ammontare che il creditore procedente (o, in mancanza, uno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo) deve anticipare al professionista a titolo di fondo spese non soggetto a fatturazione, necessario per l'espletamento delle attività delegate fissa il termine di giorni 30 dalla richiesta da parte del delegato per il relativo versamento;

DISPONE

che, in difetto del versamento da parte del creditore procedente nel termine suindicato (o di quello eventualmente prorogato), il professionista delegato chieda senza indugio il versamento del fondo spese ai creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo entro il termine di trenta (30) giorni successivi alla richiesta e provveda a depositare sul SIECIC relazione nella quale attesterà l'avvenuto versamento del fondo spese (precisandone la provenienza e l'importo) ovvero riferirà circa il mancato versamento dello stesso e circa le richieste all'uopo rivolte ai creditori intervenuti (precisandone destinatari e modalità anche temporali e documentandone la ricezione).

AUTORIZZA

il professionista delegato a richiedere ai creditori procedente ed intervenuti con titolo esecutivo, con le modalità suindicate, ulteriore fondo spese di € 1.000,00 nel caso in cui si renda necessario un terzo avviso di vendita a seguito dell'esito negativo dei precedenti esperimenti;

AVVISA

i creditori procedente ed intervenuti che, in mancanza del versamento del fondo spese come sopra determinato (ovvero di quello ulteriore eventualmente richiesto dal professionista delegato) entro i termini indicati sopra ed al capoverso che segue (ovvero indicati nella richiesta di ulteriore fondo spese per il terzo tentativo di vendita), la procedura esecutiva non potrà proseguire e ne verrà dichiarata la chiusura per improcedibilità, con conseguente cancellazione della trascrizione del pignoramento. Una proroga dei termini suddetti potrà essere richiesta, prima della loro scadenza, con istanza motivata rivolta al professionista delegato, il quale è autorizzato a concedere la proroga (per una durata non superiore al termine iniziale);

AUTORIZZA

Il delegato alla apertura di conto corrente intestato alla procedura con vincolo all'ordine del Giudice ove far confluire le somme relative al fondo spese, cauzione e ricavato della vendita

Autorizza il delegato all'accensione di conto corrente intestato alla procedura e all'ordine del GE,

Designa quale Istituto di credito per la accensione del conto intestato BCC PRATOLA PELIGNA;

Autorizza il versamento/deposito su conto acceso per FONDO SPESE, CAUZIONE, VERSAMENTO PREZZO

Dispone che il deposito delle predette somme avvenga mediante Bonifico o Assegni circolari;

Autorizza il professionista delegato ad operare mediante canali digitali offerti dalla Banca (Internet Banking/APP), sia in addebito che in accredito, esonerando l'Istituto di credito da responsabilità

che rimette a completo carico del professionista delegato dal GE che opera sul conto rispetto ad usi non autorizzati.

AVVISA

il professionista delegato che il mancato rispetto delle disposizioni di cui sopra verrà valutato quale causa di revoca dell'incarico;

DISPONE

Che il debitore versi nelle mani del custode nominato per la procedura l'indennità di occupazione del bene immobile.

RINVIA

all'udienza del **18 gennaio 2028 ore 9:30** per la verifica delle operazioni delegate invitando il professionista a provvedere alle operazioni delegate nel termine di mesi 15 dalla ricezione del fascicolo

AVVISA

Il professionista che è tenuto a consultare ed implementare, secondo le indicazioni che verranno fornite dall'ufficio e comunque ogni atto dovrà essere depositato anche telematicamente sul SIECIC. Il professionista è comunque tenuto a verificare periodicamente presso la cancelleria l'eventuale deposito di atti procedurali rilevanti successivi alla presente udienza. Il mancato rispetto delle presenti disposizioni sarà valutato quale causa di revoca della delega e della nomina a custode.

DISPONE

- che la presente ordinanza, l'avviso di vendita e la perizia di stima comprese planimetrie e fotografie siano pubblicati nel sito internet www.astegiudiziarie.it e che un annuncio di vendita sia pubblicato tramite servizio "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it (e, ove il professionista delegato ritenga opportuna una più ampia pubblicità, anche su altri quotidiani o periodici specializzati diffusi nel territorio della Provincia, previa autorizzazione scritta da richiedersi al Giudice dell'esecuzione), almeno 45 giorni precedenti a quello in cui ricade la data per le offerte ex art. 571 c.p.c.;

- nel caso di immobili residenziali o commerciali, esclusi quelli in corso di costruzione, del valore di stima pari o superiore ad Euro 50.000,00, l'effettuazione di campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" attraverso i principali social media (Facebook ed Instagram), comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte ex art. 571 c.p.c.;

- che la presente ordinanza, l'avviso di vendita, planimetrie e fotografie siano pubblicati sul portale delle VENDITE PUBBLICHE, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte ex art. 571 c.p.c.

Lanciano, 20/10/2026

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Chiara D'Alfonso

Allegato A) Contenuto della delega al professionista (Proc. Es. n. 10 / 2026)

La delega al professionista che provveda

a) ad estrarre copia dell'ordinanza di vendita e della perizia estimativa dell'immobile - nella quale non siano indicate le generalità del debitore - contenute nel fascicolo della procedura esecutiva;

b) a formare l'avviso di vendita secondo i termini e le modalità indicate nella presente ordinanza e secondo le disposizioni pubblicate sul sito del Tribunale;

c) a fissare la vendita entro un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione della presente 'ordinanza di vendita secondo la modalità prescelta nonché il termine per il deposito delle offerte, fissato entro le ore 12.00 del giorno precedente alle vendite come sopra fissate;

d) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;

e) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata secondo i termini di seguito indicati;

f) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nella presente ordinanza;

g) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare il prezzo - base in misura fino ad ¼, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari ad ¾ del prezzo base così come ridotto ovvero pari al 75% del prezzo base così come ridotto; riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere autorizzate dal G.E.;

h) a fissare un nuovo esperimento d'asta nei termini e con le modalità di cui alla precedente lett. c);

i) a predisporre l'avviso della seconda vendita così stabilita;

j) ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività sopra descritte;

k) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita al prezzo - base già ribassato o in presenza di offerte inferiori di ¼ rispetto al prezzo base ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo di ¼ rispetto all'ultimo prezzo già ribassato;

l) a fissare un nuovo esperimento d'asta nei termini e con le modalità di cui alla precedente lett. c);

m) a predisporre l'avviso della terza vendita così stabilita;

n) ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività sopra descritte;

o) in caso di infruttuoso esperimento anche della terza vendita, a rendere relazione descrittiva di tutta l'attività compiuta sia dal custode (con specifica indicazione dello stato dell'immobile - se libero o occupato, delle condizioni dell'immobile, del contesto in cui si trova, degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate), che dal delegato, specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita, illustrando analiticamente le spese sostenute, il delegato è autorizzato a proseguire le vendite salva diversa comunicazione.

p) in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta, se il prezzo offerto è di almeno un quarto del valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di

vendita si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

q) in caso di pluralità di offerte si inviteranno gli offerenti a fare una gara sull'offerta più alta:

- se gli offerenti aderiscono alla gara, il bene verrà aggiudicato al migliore offerente. 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. 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 secondo giorno successivo a quello fissato per l'asta;**

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.

Salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.;

- se gli offerenti non aderiscono alla gara, bisogna distinguere le seguenti ipotesi:

(1) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al migliore offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.;

(2) in caso di offerte al medesimo prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.; in mancanza di istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 500,00 per immobili stimati fino a € 20.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 20.000,01 a € 150.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati oltre € 150.000,00.

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

s) a depositare ogni avviso di vendita che sia stato pubblicato;

t) a redigere il verbale relativo alle operazioni di vendita con i contenuti e le modalità previste dall'art. 591 - bis, commi 4 e 5 c.p.c., depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione;

u) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti (senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o autorizzazione da parte del G.E.);

v) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già

conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese di esecuzione, riferendone immediatamente al G.E.; le spese legali dei creditori saranno quantificate dal GE tenendo conto, per i compensi, dei valori medi di riferimento di cui al D.M. n. 55/2014 avuto riguardo al prezzo di aggiudicazione;

w) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

x) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma secondo, c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto ivi previsto);

y) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 30 giorni dall'aggiudicazione), a calcolare indicativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista delegato e custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, per la cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove tale attività sia ancora da compiere, e di eventuali ulteriori spese della procedura; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà valutato ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

z) in caso di aggiudicazione o assegnazione, a richiedere ai creditori il deposito delle note di precisazione del credito da depositarsi al delegato il quale, a sua volta, verrà a depositare tutte le note, ivi compresa la propria, in via telematica entro 60 giorni dall'aggiudicazione o dall'assegnazione ai fini della liquidazione da parte del GE e della redazione del progetto di distribuzione;

aa) accertare, se previsto dalla legge, l'esistenza e la validità del certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 della Legge n. 47/1985 che dovrà essere allegato al decreto di trasferimento;

bb) verificare la correttezza del decreto di trasferimento, la cui bozza dovrà essere redatta dal delegato il quale provvederà altresì alla trascrizione del decreto di trasferimento e alle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

cc) a prelevare dal conto corrente intestato alla procedura le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, delle spese per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento, per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie utilizzando il 20% versato a titolo di fondo spese; ad eseguire le formalità di registrazione del decreto di trasferimento; a restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per le spese e quanto effettivamente pagato; il delegato è sin da ora autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura per compiere tali operazioni;

dd) a redigere il progetto di distribuzione delle somme ricavate dalla vendita del compendio tenendo conto di quanto già eventualmente versato ai sensi dell'art. 41 T.U.B. al creditore fondiario e delle note di precisazione del credito depositate dai creditori, il tutto secondo le seguenti modalità: calcolando gli interessi maturati sui crediti fatti valere, tenendo conto del disposto dell'art. 2855 c.c.; provvedendo se del caso allo scorporo all'interno delle singole rate di mutuo della quota capitale ed interessi, al fine di procedere ad una corretta attribuzione del grado di privilegio a ciascuna somma; provvedendo alla verifica dei calcoli effettuati dai singoli creditori in ordine al

capitale e agli interessi, tenendo altresì conto degli interessi maturati sul conto della procedura e maturandi sino alla data di approvazione del progetto di distribuzione; nel formare il progetto di distribuzione il delegato dovrà tenere conto delle competenze e delle spese a lui liquidate precedentemente dal G.E. il quale verrà a liquidare anche i compensi dei legali tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal D.M. 55/2014;

ee) a fissare l'udienza per l'approvazione del progetto di distribuzione e depositare il predetto progetto in cancelleria in via telematica nei termini di legge di non oltre 30 giorni dal versamento del prezzo ex art. 596 c.p.c., comunicando il progetto a mezzo p.e.c. ai creditori e al debitore esecutato (qualora non si sia costituito) nelle forme di cui all'art. 492 c.p.c., il tutto almeno 20 giorni prima dell'udienza fissata dal delegato ex art. 596 c.p.c., con facoltà per i creditori ed il debitore di depositare note di osservazioni al progetto di distribuzione in via telematica almeno 10 giorni prima dell'udienza;

ff) una volta approvato il progetto di distribuzione a prelevare dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione - intendendosi il medesimo già autorizzato in tal senso - e a chiudere il detto conto;

gg) a relazionare sulle attività di distribuzione compiute depositando una relazione a cui dovranno essere allegati i decreti di liquidazione del G.E., il progetto di distribuzione, gli avvisi alle parti e la prova dei pagamenti compiuti;

hh) nel caso in cui sorgano controversie ex art. 512 c.p.c., a trasmettere il fascicolo al G.E..

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

a)gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni); 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, pesi e vincoli. 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: 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 o altro 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/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

b) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato il quale, nel caso di immobili soggetti ad esercizio di opzione IVA, dovrà preventivamente, per ogni esperimento, invitare a mezzo pec o AR l'esecutato a manifestare la volontà di esercitare predetta opzione IVA concedendo termine non

inferiore a 15 giorni. In difetto di risposta nel termine concesso si intenderà non manifestato l'esercizio di opzione;

c) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura con diritto al rimborso per l'aggiudicatario con privilegio ex art 2770 c.c. in sede di riparto ove anticipate da questi, fatta salva l'ipotesi delle formalità non cancellabili dalla presente procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

OFFERTE DI ACQUISTO E AGGIUDICAZIONE

La presentazione delle offerte di acquisto dovrà avvenire con i termini per le vendite telematiche presso il sito del gestore nominato e secondo le modalità di cui alla ordinanza pubblicata sul sito del Tribunale di Lanciano. L'offerta, che dovrà essere presentata secondo le modalità indicate e dovrà contenere:

- le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita I.V.A.; la dichiarazione di stato civile; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale dei coniugi (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.); l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Lanciano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base fino ad ¼;

- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;

- l'importo della cauzione prestata, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita.

L'offerta di acquisto può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare;

L'offerta di acquisto non è efficace se non risulta conforme ai dettami.

L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

Il professionista delegato dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e gli oneri tributari necessari per il trasferimento (che il delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 15 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione; in caso di inadempimento, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e pronunciata la perdita della cauzione; nello stesso termine dovrà essere trasmessa al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Lanciano, 20/10/2026

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Chiara D'Alfonso

Allegato A1): informazioni per l'aggiudicatario da inserire nell'ordinanza di vendita senza incanto [L'aggiudicatario nel termine di gg. 120 dalla vendita, se questa sarà divenuta definitiva, dovrà depositare il prezzo di aggiudicazione, dedotta la sola cauzione già prestata, sul conto corrente/conto corrente intestato al nome del debitore esecutato o del professionista e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, acceso presso l'istituto di credito BPER il quale assicura condizioni favorevoli per le procedure esecutive] *.

Sono a carico dell'aggiudicatario altresì tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione.

Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, saranno corrisposte dall'interessato utilizzando il fondo spese depositato con l'offerta di acquisto con possibilità da parte del professionista di richiedere ulteriori anticipazioni ove necessario, somme che saranno recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex art.2770 cod. civ. con precedenza ex art 2777, cod. civ., anche sui crediti ipotecari.

A norma dell'art. art. 46 D.P.R. 6-6-2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

* Nel caso di credito fondiario il periodo tra parentesi quadre va sostituito come segue.

A) Ove il credito rientri nella disciplina di cui al R.D. 16/7/1905 n. 646 con i seguenti periodi:

"Ai sensi dell'art. 55 R.D. 16/7/1905 n. 646 l'aggiudicatario di ciascun lotto dovrà pagare direttamente al _____, nei centoventi giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che vi sarà costretto con, mezzi consentiti dalla legge e con rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza soddisfatto l'Istituto sarà versato entro centoventi giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in conto corrente bancario intestato al debitore esecutato e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

Ai sensi dell'art. 61 del citato decreto ogni aggiudicatario, potrà, con il consenso dell'Istituto mutuante profittare del mutuo frazionato su ciascun appartamento purché nei quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, accessori, interessi e spese e purché il prezzo a cui gli fu deliberato il lotto sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'Istituto oppure paghi la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'unità immobiliare espropriata ai 3/5 del relativo prezzo di base. Ove l'acquirente non eserciti questa facoltà dovrà uniformarsi al disposto dell'art.55 del ripetuto D.L. e saranno a lui applicabili le sanzioni di cui al predetto articolo".

B) Ove il credito rientri nella disciplina di cui al D.Lgs. 385/93 con i seguenti periodi:

Ai sensi del 4° comma dell'art. 41 D.Lgs. 385/93, l'aggiudicatario di ciascun lotto che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5° dello stesso articolo, dovrà versare direttamente al CREDITORE FONDIARIO nei sessanta giorni

dall'aggiudicazione previa determinazione delle spese antergate. L'eventuale differenza, soddisfatto l'Istituto, sarà versata entro 120 giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in conto corrente bancario vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

Ai sensi del co. 5° dell'art. 41 D. Lgs. 385/93 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato. assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese".

Allegato B). Modalità di svolgimento della custodia

A - PRIMO ACCESSO

1) Entro 10 giorni dal versamento del fondo spese, il custode giudiziario deve effettuare un primo accesso all'immobile pignorato presentandosi con copia del provvedimento di nomina.

2) Il custode verifica quindi se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustra quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante.

3) Se si tratta del debitore esecutato e dei suoi familiari, il custode comunica agli stessi il nominativo del professionista delegato ed ogni informazione relativa alla vendita. Il custode giudiziario deve altresì far presente al debitore esecutato (consegnandogli un estratto dei punti che seguono):

§ che è ancora possibile evitare la vendita;

§ che a tal fine il debitore esecutato deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore procedente sia gli avvocati dei creditori intervenuti (a tal fine il custode fornisce al debitore il nome di tutti gli avvocati), evitando l'errore di trattare solo con l'avvocato del creditore procedente in quanto tutti i creditori muniti di titolo possono dare impulso alla procedura;

§ che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare il maturare degli interessi, le spese legali, le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode (il custode consegna al debitore esecutato copia della tariffa dei compensi dei custodi);

§ che al debitore ed al custode è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non sono autorizzati dal giudice dell'esecuzione;

§ che il debitore è autorizzato, salva revoca nei casi che seguono, a continuare ad abitare nell'immobile pignorato, occupando i locali strettamente necessari a lui e alla sua famiglia corrispondendo alla procedura una indennità di occupazione così come determinata dal custode ove non risulti dalla relazione preliminare di quest'ultimo che l'immobile costituisca residenza del debitore e la sua permanenza costituisca esercizio del diritto di abitazione;

§ che in ogni caso egli non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;

§ che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare in casa (o presso il bene in vendita) per consentirne la visita;

§ che deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura;

§ che, in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il custode si attiverà per il rilascio come da punto C) che segue;

4) Se l'immobile risulta occupato da terzi il custode chiede a costoro l'immediata esibizione di copia del contratto registrato per verificarne la data certa. All'esito:

§ se la copia viene esibita e il contratto risulta opponibile alla procedura (in quanto anteriore alla data di pignoramento), il custode giudiziario verifica quale sia la prossima data di scadenza, provvede a inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, comunica mediante relazione la circostanza al giudice e ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziale. In difetto di certezza della data l'occupante sarà reso edotto della inopponibilità del contratto alla procedura ed il custode si attiva per il rilascio come da punto B) che segue.

§ se non viene esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, il custode si attiva per il rilascio come da punto B) che segue.

5) In ogni caso il custode accerta, interpellando a tal fine l'amministratore del condominio, l'importo medio annuo delle spese condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente (trattandosi di spese per le quali rispondono anche gli acquirenti in solido).

6) Eseguito l'accesso, sia che il bene sia libero o occupato dal debitore esecutato sia che sia occupato da terzi, e comunque entro 30 giorni dal versamento del fondo spese, il custode redige specifica relazione depositare a cura del custode nel fascicolo, da inviare, a mezzo fax o a mezzo e-mail (agli indirizzi di posta elettronica dichiarati nell'atto di pignoramento e negli atti di intervento) a tutti i creditori e da depositare in cancelleria unitamente all'ulteriore documentazione dell'attività svolta in esecuzione della delega. Il mancato deposito della relazione verrà valutato quale causa di revoca dell'incarico.

B – LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

1) Se l'immobile è occupato dal debitore esecutato e questi assume esplicitamente un atteggiamento non collaborativo (ad esempio quando non rispetta gli appuntamenti per la visita dell'immobile, quando continua a non pagare le spese condominiali ovvero non assicura una corretta conservazione del bene), il custode richiede al Giudice la revoca dell'autorizzazione ad abitare nell'immobile pignorato.

2) Qualora il G.E., nei casi che precedono, revochi l'autorizzazione ad abitare l'immobile pignorato, ordinandone la liberazione, il custode mette in esecuzione il titolo rappresentato dal provvedimento di liberazione, che costituisce titolo esecutivo per il rilascio ai sensi dell'art. 560, 4° coma, c.p.c. Al fine di porre in esecuzione il titolo, il custode provvede a estrarre copia autentica dello stesso con formula esecutiva e a notificarlo, unitamente all'atto di precetto; il Custode notifica quindi anche l'avviso di sloggio concordando la data con l'Ufficiale Giudiziario ed avendo cura di non prestare consenso, in sede di esecuzione del rilascio, alla custodia di eventuali beni mobili non pignorati presenti nell'immobile, sollecitando l'Ufficiale Giudiziario a disporne il trasporto in altro luogo tramite I.V.G.

C – COMUNICAZIONI AL SITO CONVENZIONATO E ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

1) Il professionista e il custode avranno cura di comunicare senza indugio al gestore del sito www.astegiudiziarie.it: gli estremi della procedura per cui è stato nominato; le proprie generalità e i propri recapiti; relazione del CTU ed eventuali integrazioni epurate dei dati sensibili; avvisi di vendita; eventuali istanze di assegnazione; provvedimenti di amministrazione giudiziaria; in estratto o per notizia i provvedimenti adottati dal G.E. ex art. 591 ter c.p.c. o di sospensione dell'esecuzione; eventuali integrazioni o modificazioni;

2) Il professionista e il custode verificano il puntuale inserimento dei dati nel sito e degli adempimenti di pubblicità stabiliti nell'ordinanza di vendita, provvedendo a far eliminare eventuali omissioni e/o imprecisioni. In particolare, il giorno successivo alle prescritte pubblicazioni, il professionista provvede a verificare che la perizia di stima (depurata dei dati personali) e l'ordinanza di vendita siano disponibili on line sul sito Internet designato, controllando l'esattezza dei dati. Se individua delle anomalie provvede a segnalarle immediatamente al provider con richiesta di tempestivo intervento. Il mancato adempimento di tali incombenti verrà valutato quale causa di revoca dell'incarico.

3) Il professionista e il custode sono tenuti a consultare ed implementare, secondo le indicazioni che verranno fornite dall'ufficio, l'apposito sito internet al quale egli accederà con le credenziali che gli verranno fornite dal soggetto gestore.

4) Il professionista delegato è tenuto ad avvisare tempestivamente il custode dell'avvenuto versamento del fondo spese, in tal modo quest'ultimo potrà richiedere lo svolgimento del Virtul Tour, secondo le disposizioni pubblicate sul sito del Tribunale, al gestore del sito www.astegiudiziarie.it .

D – VISITA DELL'IMMOBILE

1) Il custode, quando viene contattato da persona interessata, deve essere già in grado di fornire, anche a mezzo dei propri collaboratori, tutte le informazioni richieste sull'immobile e per l'eventuale accesso al credito secondo i criteri, i tempi e le modalità stabiliti nell'apposito protocollo di intesa, precisando quali siano gli istituti di credito aderenti. A tal fine è quindi essenziale che il custode abbia già letto attentamente la perizia di stima, abbia acquisito informazioni sull'importo annuo delle spese condominiali nonché sull'ammontare di quelle arretrate per le quali l'acquirente potrà essere chiamato a rispondere in solido.

2) Il custode deve essere in grado (anche mediante i propri collaboratori) di fornire i chiarimenti richiesti in merito alle peculiarità delle vendite giudiziarie e in particolare deve saper precisare:

• che la vendita è stata delegata al professionista di cui fornirà nominativo e recapito;

• che le ipoteche e i pignoramenti sono tutti cancellati a cura dell'Ufficio e, quindi, chi compra all'asta acquista un bene libero da iscrizioni e trascrizioni precedenti il pignoramento salvo il caso di domanda giudiziale trascritta. Le spese necessarie per la cancellazione sono anticipate dall'aggiudicatario su richiesta del professionista e recuperate sul ricavato dalla vendita in rango privilegiato ex art. 2770 cod. civ., con precedenza ex art. 2777 cod. civ. anche sui crediti ipotecari;

• che il giudice con il decreto di trasferimento ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento, mentre le altre trascrizioni pregiudizievoli successive al pignoramento stesso sono inefficaci ex lege ai sensi degli artt. 2915 e ss. cod. civ. e, col consenso (dovuto a pena dei danni) di chi ha proceduto alla iscrizione esse andranno cancellate a cura e spese di chi le ha effettuate;

• che intervenuto il trasferimento, il relativo decreto è titolo esecutivo ex art. 586, ult. comma c.p.c. per l'immediata liberazione dell'immobile (salva la sussistenza di contratto di locazione, avente data certa antecedente il pignoramento, che risulti opponibile alla procedura; nel qual caso il titolo al rilascio necessita, per la sua attivazione nei confronti del conduttore, del verificarsi della scadenza contrattuale); e) che è possibile ottenere un mutuo bancario a condizioni agevolate nei modi indicati al punto 16) che precede;

• che, a norma dell'art. 585, 3° comma, c.p.c., se il versamento del prezzo avviene con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto ed il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata.

3) Il custode deve organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano, in qualche modo, entrare in contatto tra di loro: quindi, pur se le visite sono concentrate in determinate giornate, le persone devono essere accompagnate a visitare l'immobile dal custode, o eventualmente da un suo ausiliario, a orari differenziati. Il rispetto di questa regola è essenziale per il corretto funzionamento delle vendite giudiziarie per prevenire ed impedire possibili turbative. Per la stessa ragione il custode non deve rivelare ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate; né, a maggior ragione, fornire i loro nomi. In occasione delle visite il custode deve essere in grado di dare a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima e/o una fotocopia della planimetria e dell'ordinanza di vendita;

4) Il custode inoltre fornisce agli interessati tutte le notizie utili per la formulazione delle offerta di acquisto ex art. 571 c.p.c. secondo le previsioni dell'ordinanza di vendita, autorizzato ad inserire il virtual tour nel rispetto delle disposizioni pubblicate sul sito del Tribunale.

5) Il custode illustra quali sono i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali; nel caso che gli vengano segnalate difficoltà nei rapporti con la Banca – aderente al protocollo d'intesa - per la erogazione del mutuo e per la gestione dei depositi, assumerà informazioni presso l'Istituto e segnalerà al Giudice eventuali violazioni dell'intesa stessa.

E – GESTIONE SOMME E RENDIMENTO DEL CONTO

1) La gestione delle somme comunque incassate dal custode avverrà con le modalità specificate al punto 8.2.) dell'allegato A).

2) Il custode provvederà a rendere il conto ex artt. 560, I comma e 593 c.p.c.. La documentazione giustificativa del rendiconto, compresa quella bancaria resterà depositata in cancelleria ed allegata al fascicolo d'ufficio della esecuzione immobiliare.

Autorizza il custode, ove necessario ai fini della riscossione canoni o incasso delle indennità di occupazione, alla apertura di un conto corrente intestato alla procedura e vincolato all'ordine del GE;

Designa a tali fini quale Istituto di credito BCC PRATOLA PELIGNA;

Autorizza il versamento/deposito su conto acceso per INCASSO CANONI/INCASSO INDENNITA' DI OCCUPAZIONE;

Dispone che il deposito delle predette somme avvenga mediante Bonifico o Assegni circolari;

Autorizza il custode ad operare mediante canali digitali offerti dalla Banca (Internet Banking/APP), sia in addebito che in accredito;

rimette a completo carico del custode che opera sul conto ogni responsabilità rispetto all'uso non autorizzato del canale digitale autorizzato, esonerando l'Istituto di credito da responsabilità.

autorizza il funzionario I.V.G. Antonello Ferroni ad intrattenere tutti i rapporti

relativi all'apertura ed alla gestione del predetto conto con esclusiva responsabilità in capo allo stesso per usi non autorizzati.

F- COMPENSO

1) il compenso spettante al custode sarà determinato secondo i criteri previsti dal regolamento del Ministero della Giustizia n. 80/2009 in ordine ai compensi dei custodi nelle procedure esecutive immobiliari.

2) L'istanza di liquidazione sarà presentata dal custode in cancelleria unitamente al rendiconto finale della propria gestione.

Lanciano, 20/10/2026

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Chiara D'Alfonso