

STUDIO LEGALE  
Avv. Maria Cristina Palermo  
Largo Tano Sante, 1/1  
66041 Atessa (CH)  
Tel/fax 0872.866273  
mail: avv.mcpalermo@gmail.com  
mob. 328/2049483

**TRIBUNALE DI LANCIANO**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI  
PROCEDURA ESPROPRIATIVA IMMOBILIARE N. 2/2023 R.G.E.**

L'avv. Maria Cristina Palermo, del foro di Lanciano, con studio in Atessa (CH) al largo Tano Sante n. 1/1, PEC [avv.mcpalermo@pec.giuffre.it](mailto:avv.mcpalermo@pec.giuffre.it), Professionista delegata dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lanciano, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita nella procedura espropriativa immobiliare iscritta al n. 2/2023 R.G.E. del Tribunale di Lanciano,

**AVVISA CHE**

il giorno **martedì 15 ottobre 2024 alle ore 10:00** e in 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 (ex art. 570 c.p.c. e ss. e art. 24 del D.M. 32/2015) per il tramite della piattaforma “WWW.ASTETELEMATICHE.IT”, del bene immobile di seguito descritto per il prezzo base indicato in calce al lotto, il tutto alle condizioni di cui al presente avviso.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**“LOTTO UNICO:**

*1. piena proprietà di appartamento, uso abitazione, posto al piano primo del fabbricato sito nel comune di Treglio alla via Centrale n. 27, della consistenza catastale di vani 4,5 e della superficie di mq. 96,00, totale escluse aree scoperte mq. 95, altezza metri 3, balcone lato nord ovest superficie mq. 20; identificato in Catasto fabbricati del Comune di Treglio al foglio n. 3, particella 890, sub 2, categoria catastale A4 (abitazione di tipo economico), classe U, rendita catastale €146,42; Confini: lato Sud-Ovest con il Vico Arcipretale, su lato Nord-Est con la Via Centrale e proprietà terzi lato Nord-Ovest. Immobile, allo stato, non occupato;*

*2. piena proprietà di sovrastante locale, uso accessorio all'abitazione, ubicato al piano secondo sottotetto, sito nel comune di Treglio alla via Centrale n. 27 della consistenza catastale di vani 2; dati di superficie totale mq. 51; totale escluse aree scoperte mq. 46,00; distinto in Catasto fabbricati al foglio n. 3, particella 889, sub 5, categoria A/4 (abitazione di tipo economico), classe U, rendita catastale € 65,07; Confini: lato Sud-Ovest con il Vico Arcipretale, su lato Nord-Est con la Via Centrale e proprietà terzi lato Nord-Ovest. Immobile, allo stato, non occupato.”.*

**PREZZO BASE: Euro 41.600,00**

**SECONDO INCANTO**

**OFFERTA MINIMA (75% PREZZO BASE): Euro 31.200,00**

**RILANCIO MINIMO in caso di eventuale gara ex art. 573 c.p.c.: Euro 1.000,00 =**

°

L'immobile di cui sopra è meglio descritto e specificato nelle relazioni dell'Esperto stimatore depositate in Cancelleria e datate rispettivamente 28/06/2023, 15/11/2023 e 20/11/2023, alle quali si fa espresso

rinvio per tutto quanto in esse contenuto e precisato. Tale documentazione (corredata di fotografie e planimetrie), unitamente al presente avviso e all'ordinanza di vendita è consultabile anche sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Avviso ed Ordinanza di vendita, inoltre, sono pubblicati sul portale delle vendite pubbliche [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it).

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

#### NOTIZIE URBANISTICHE

Gli immobili innanzi descritti **sono stati realizzati e autorizzati con Concessione Edilizia n. 174 del 21/08/1980** per ristrutturazione e ampliamento vecchio fabbricato e con **Concessione Edilizia n. 21 del 4/07/1986** per ristrutturazione fabbricato e sua sopraelevazione per un'altezza totale massima inferiore a metri 7,50 e con incremento di volume inferiore al 10% del volume esistente. A seguito di sopralluogo e dall'esame dello stato dei luoghi confrontato con gli elaborati grafici allegati al titolo edilizio si evincono le seguenti difformità rispetto ai titoli edilizi sopra richiamati:

- L'appartamento al piano primo (**sub 2**) è composto da un lungo corridoio che disimpegna le 3 camere da letto, i due servizi igienici, il soggiorno e la cucina abitabile dotata di un ampio balcone parzialmente coperto con tettoia. Lo stesso presenta difformità nella distribuzione degli ambienti interni e diversa destinazione d'uso, in particolare: negli elaborati grafici allegati al titolo edilizio n. 21/86 è riportato locale cucina in luogo dell'attuale servizio igienico e l'ambiente indicato come letto è, invece, adibito a cucina, inoltre, in fondo al corridoio non è stato realizzato il servizio igienico previsto nell'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia n. 21/86; altre lievi difformità riscontrate in fase di sopralluogo e riportate nell'allegato n. 2 (restituzione dello stato di fatto ai fini della regolarizzazione urbanistica).
- Il locale accessorio all'appartamento (**sub 5**), situato al piano secondo sottotetto cui si accede dallo stesso corpo scala, è composto da due vani comunicanti. Nell'estratto catastale in atti, il locale è individuato come abitazione formata da due ambienti, mentre allo stato di fatto si rilevano tre ambienti sottotetto con copertura a falde in travi di legno e laterizi, in condizioni precarie di stabilità, sprovvisti di impianti tecnologici, pavimenti e rivestimenti. Lo stesso non risulta nei titoli edilizi e allo stato attuale non è sicuramente idoneo ai fini abitativi. **Le difformità dello stato attuale con la concessione edilizia sopra richiamata** - poiché trattasi di diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione d'uso di alcuni ambienti, senza aumento di volume - **sono sanabili ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01 con la redazione di SCIA in sanatoria e il pagamento di sanzione pecuniaria** pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e **comunque in misura non inferiore a € 516,00** ai sensi dell'art. 37 comma 1 del DPR 380/01 oltre compensi e oneri quantificati in complessivi **€ 4.200,00=**.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Gli immobili posti in vendita risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli delle quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento a spese e cura della procedura medesima e precisamente:

- ISCRIZIONE N. 8026/1299 del 18/05/2004 IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di mutuo del 12/05/2004 Numero di rep. 63658/10773;

- TRASCRIZIONE N. 16592/12983 del 26/09/2012 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/07/2012 Numero di rep. 566 emesso da TRIBUNALE DI LANCIANO;
- TRASCRIZIONE N. 11105/8750 del 20/06/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 27/05/2022 Numero di repertorio 352 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LANCIANO;
- TRASCRIZIONE N. 653/489 del 16/01/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 14/12/2022 Numero di repertorio 750 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LANCIANO. A riguardo, si rendono note, per estratto, **le ulteriori informazioni di cui alla sezione D della nota di trascrizione del 16/01/2023.** I debitori esecutati risultano deceduti in data 18/11/2009 e in data 02/03/2014; la loro eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'avv. Pietro Angelo Di Ienno cui il suindicato pignoramento è stato notificato. **Tuttavia, alla data odierna, non risultano effettuati gli adempimenti fiscali relativi alle denunce di successione di entrambi i soggetti deceduti.**

Si precisa che con il decreto di trasferimento sarà ordinata la cancellazione delle sole iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramento di competenza della procedura (solo queste saranno a cura e spese della procedura medesima). 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.

#### CUSTODIA GIUDIZIARIA

L'incarico di custode giudiziario è ricoperto da **IVG Istituto Vendite Giudiziarie Abruzzo** con sede in Lanciano alla via Fiume c/o Palazzo di Giustizia. Pertanto, coloro che vorranno assumere maggiori informazioni potranno contattarlo ai seguenti recapiti: **tel/fax. 0872.715361**; mail: **ivglanciano@gmail.com**; pec: **ivglanciano@pec.it**. **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 redigendola tramite il modulo web "**Presentazione offerta telematica**" fornito dal Ministero della Giustizia, al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica "**www.astetelematiche.it**" e dovrà essere inviata, unitamente ai documenti allegati,

all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: "[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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'offerta.**

L'offerta si intende depositata, a pena di inammissibilità, 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** è 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:

● **per le persone fisiche:**

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, la residenza, il domicilio, lo stato civile e 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 e, per escludere che il bene aggiudicato entri nella comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile;

- se l'offerta è formulata da più persone dovrà contenere la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare;

● **per le persone giuridiche:**

la denominazione sociale, la sede legale, il recapito telefonico-fax, la partita IVA, il codice fiscale e il numero di iscrizione al registro delle imprese. L'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante.

- 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 (120) giorni dalla data dell'aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale);
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, **in misura pari o superiore al 10 (dieci) per cento del prezzo offerto**, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, si precisa che il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN);
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste.

**N.B.: 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.

#### **Documenti da allegare all'offerta**

All'offerta telematica dovranno essere allegati:

- a) copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge se questi è 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 • il 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 *ex art. 579 c.p.c.*;

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 nonchè copia del documento d'identità del 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, nonchè copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

g) **le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita, da effettuarsi con separati moduli** o mediante l'utilizzo del facsimile di dichiarazione unificata reperibile sul p.v.p.;

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, al fine della verifica della condizione di reciprocità.

#### **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 S.p.A., filiale di LANCIANO alla via Vittorio Veneto n. 28 e intestato a **“Tribunale di Lanciano avv. Maria Cristina Palermo – PEI 02/2023” codice IBAN IT39T0306977753100000007572**.

- 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.**

- Nel caso in cui ci sia rifiuto di acquisto da parte dell'offerente aggiudicatario, la cauzione versata sarà trattenuta dalla procedura.

#### **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 indicati nel presente avviso di vendita.

La partecipazione degli offerenti alla vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di verifica delle offerte pervenute, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il **Professionista Delegato**:

- verificherà 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;
- il prezzo offerto è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  del prezzo base d'asta fissato per il lotto cui l'offerta si riferisce;
- l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita o **se la stessa è di importo inferiore al 10% 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.

#### **Deliberazione sulle offerte**

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'unico 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 dell'art. 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 dell'art. 589 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta, anche all'esito di un'eventuale gara, **è inferiore al prezzo base** stabilito nel presente avviso di vendita per il lotto cui l'offerta si riferisce, non si fa luogo alla vendita e sarà valutata l'istanza di assegnazione.

**La migliore offerta sarà individuata**, sia ai fini della gara che ai fini dell'aggiudicazione, tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto, senza tenere conto di altri elementi;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona, secondo il sistema dei plurimi rilanci, a partire dalla migliore offerta** individuata in base ai criteri indicati in precedenza.

In particolare:

- Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.
- Gli offerenti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line i rilanci in aumento, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- Ogni offerente potrà formulare rilanci in aumento nel periodo di durata della gara e con importo di ciascun rilancio non inferiore a quello indicato per il lotto cui l'offerta si riferisce ovvero ad € 1.000,00 (euro mille/00);
- Il gestore della vendita telematica comunicherà agli offerenti ammessi alla gara ogni rilancio effettuato.

**La GARA avrà la seguente durata:**

- inizierà il **giorno martedì 15 ottobre 2024**, nel momento in cui il Professionista Delegato avrà completato le operazioni di verifica di ammissibilità delle offerte pervenute;
- terminerà alle ore **12:00 del giorno giovedì 17 ottobre 2024** (secondo giorno successivo rispetto a quello in cui si sono avviate le operazioni di vendita).
- **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 del termine di 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, comma 3 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).

L'aggiudicatario o l'assegnatario devono provvedere, a pena di inadempimento, al pagamento del saldo nel termine stabilito e con le modalità di seguito indicate.

Rientrando il credito nella disciplina di cui al D.Lgs. n. 385/93, ai sensi dell'art. 41 co. IV del citato decreto, l'aggiudicatario del lotto che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista al co. V dello stesso articolo, dovrà versare direttamente al Creditore fondiario nei sessanta (60) giorni dall'aggiudicazione la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa previa determinazione delle spese antergate. L'eventuale differenza, soddisfatto l'Istituto, sarà versata entro 120 giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, mediante bonifico sul conto corrente vincolato all'ordine del G.E. acceso presso la Banca Intesa San Paolo S.p.A., filiale di Lanciano

alla via Vittorio Veneto n. 28, intestato a “**Tribunale di Lanciano – avv. Maria Cristina Palermo – PEI 02/2023**” codice IBAN IT39T0306977753100000007572 o, in alternativa, mediante consegna al Professionista Delegato **di assegno circolare “non trasferibile”** intestato a “**Tribunale di Lanciano – avv. Maria Cristina Palermo – PEI 02/2023**”. Ai sensi dell'art. 41 co. V del D.Lgs. n. 385/93, ogni aggiudicatario o assegnatario 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 di aggiudicazione o dall'assegnazione - paghino le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita di più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate cadute, gli accessori, gli interessi e le spese.

**Sono a carico dell'aggiudicatario, altresì, tutte le spese per il trasferimento degli immobili e degli accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal G.E.** Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche precedenti e successive al pignoramento, saranno **corrisposte dall'interessato utilizzando il fondo spese** depositato con l'offerta di acquisto con possibilità per il professionista di richiedere ulteriori anticipazioni, ove necessario, **somme che saranno recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato**, in rango privilegiato, *ex art. 2770 c.c.*, con precedenza *ex art. 2777 c.c.* anche sui crediti ipotecari.

A norma dell'art. 46 D.P.R. 06/06/2001 n. 380, l'aggiudicatario qualora l'immobile si trovi nelle condizioni per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare, a proprie esclusive spese, domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica emessa dall'autorità giudiziaria.

**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 predetto dovrà essere eseguito mediante bonifico sul conto corrente acceso presso la Banca Intesa San Paolo S.p.A., filiale di Lanciano alla via Vittorio Veneto n. 28 e intestato a “**Tribunale di Lanciano – avv. Maria Cristina Palermo – PEI 02/2023**” codice IBAN IT39T0306977753100000007572 o, in alternativa, mediante consegna al Professionista Delegato **di assegno circolare “non trasferibile”** intestato a “**Tribunale di Lanciano – avv. Maria Cristina Palermo – PEI 02/2023**”.

**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= (duemila)**, 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 S.p.A., filiale di Lanciano alla via Vittorio Veneto n. 28 e intestato a “**Tribunale di Lanciano – avv. Maria Cristina Palermo – PEI 02/2023**” codice IBAN IT39T0306977753100000007572 o, in alternativa, mediante consegna al Professionista Delegato **di assegno circolare “non trasferibile”** intestato a “**Tribunale di Lanciano – avv. Maria Cristina Palermo – PEI 02/2023**”.

**L'inadempimento anche parziale del versamento del saldo prezzo o delle somme a titolo di copertura delle spese entro il termine e con le modalità 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, 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 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 e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura medesima**; 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 e i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento che 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, a sue esclusive spese, domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

#### **Adempimenti pubblicitari**

Al presente avviso sarà data pubblicità mediante inserzione:

- **sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>)** unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e del facsimile di dichiarazione unificata di presa visione della perizia di stima, avviso di vendita e stato civile;

- **sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)** unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima e relativi allegati e del facsimile di dichiarazione unificata di presa visione della perizia di stima,

avviso di vendita e stato civile;

- **tramite servizio “Rete Aste Real Estate” sui siti internet *Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it*;**

- **sul sito del Tribunale di Lanciano;**

- **in via facoltativa, se ritenuto opportuno**, mediante altre forme di pubblicità su altri quotidiani o periodici specializzati diffusi sul territorio della Provincia, previa autorizzazione scritta da richiedersi al Giudice dell'esecuzione, almeno una volta nei 45 giorni precedenti a quello in cui ricade la data per le offerte *ex art. 571 c.p.c.*

**Per tutto quanto non previsto si applicano le norme di riferimento.**

**Si informa, inoltre, che presso il Tribunale di Lanciano (piano secondo - 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.**

É 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 dalla sottoscritta, previo appuntamento**, presso il proprio studio sito in Atessa (CH) al largo Tano Sante n. 1/1, tel/fax 0872/866273, cell. 328/2049483, e-mail: *avv.mcpalermo@gmail.com*; pec: *avv.mcpalermo@pec.giuffre.it*.

Atessa-Lanciano, 4 luglio 2024

**Il Professionista Delegato**

Avv. Maria Cristina Palermo