

STUDIO LEGALE

Avv. CARLA DE BARTOLOMEIS

PATROCINANTE IN CASSAZIONE

66034 - LANCIANO (CH) – Corso Trento e Trieste, 123

Tel. e Fax 0872-321973 – Pers. 349-1487196 –

PEC: avv.carladebartolomeis@pec.giuffre.it – E-mail: dbcarla@email.it

TRIBUNALE DI LANCIANO

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. n. 26/2024 R.G.E.

L'Avv. Carla De Bartolomeis (Cod. Fisc. DBR CRL 61D62 H425Y) con studio in Lanciano (CH) al Corso Trento e Trieste n. 123 (recapiti telefonici: 349-1487196/0872-321973 - indirizzo di posta elettronica certificata: avv.carladebartolomeis@pec.giuffre.it) con ordinanza resa il 13.05.2025, è stata delegata 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. 26/2024 R.G.E. del Tribunale di Lanciano,

AVVISA CHE

il giorno mercoledì 28 gennaio 2026 alle ore 10:30 e prosiegua, procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, darà luogo alla gara nella forma della **vendita con modalità telematica asincrona**, del lotto di seguito descritto:

LOTTO UNICO:

***“Piena proprietà pari a 1/1 di unità immobiliare, da cielo a terra, sito nel Comune di Lanciano (CH), C.da Villa Andreoli n. 16, iscritto all’Agenzia del Territorio di Chieti - Fabbricati - al foglio 38, particella 378, Cat. A/4, piani: piano primo, seminterrato e terra, Classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie totale 83 mq., rendita catastale € 218,46. Confini: L’immobile confina con strada comunale C.da Villa Andreoli, con la particella 379 sub. graffata alla p.lla 382 sub. 1 e la particella 4321, salvo altri. Descrizione: L’unità immobiliare si sviluppa su due piani piano terra e piano primo seminterrato, ed ha una superficie lorda di circa 120 mq. oltre al porticato al piano seminterrato. La superficie calpestabile è 83 mq. circa, comprese taverna e cantina, la superficie convenzionale complessiva è di mq. 97 circa. Al piano terra, cucina, disimpegno, bagno, veranda e due camere da letto, di cui una con finestra su veranda e non direttamente aperta all’esterno. Una scala interna comunica con il piano seminterrato costituito da taverna, cantina e corte porticata. L’immobile dovrà essere regolarizzato con SCIA in sanatoria e variazione catastale, per diversa distribuzione degli spazi interni, entro 120 giorni dall’emissione del Decreto di Trasferimento a cura e spese della parte aggiudicataria. L’immobile è occupato da soggetto terzo senza titolo abitativo opponibile alla procedura. La vendita non è soggetta ad IVA”.***

Prezzo base d’asta: Euro 30.000,00= (oltre imposte di legge).

SECONDO INCANTO

Offerta minima (75% Prezzo Base): Euro 22.500,00=.

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 1.000,00=.

\*\*\*

L’immobile di cui sopra è meglio descritto e specificato nella relazione e suoi allegati redatti dall’incaricato esperto stimatore e depositati in Cancelleria il 16.01.2025, ai quali si fa espresso rinvio per tutto quanto in essi contenuto e precisato. **Tale documentazione** unitamente al presente avviso e all’ordinanza di vendita (corredata di fotografie e planimetrie) è consultabile anche sul sito internet “www.astegiudiziarie.it”. **Avviso e Ordinanza di vendita**, inoltre, sono 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.

## **NOTIZIE URBANISTICHE**

-- L'immobile è stato edificato in epoca antecedente il 01/09/1967 con destinazione rurale. Il bene sottoposto ad espropriazione, riferito alla p.lla 378 (ex 378 + 379 sub 2) del foglio 38, è stato interessato dai seguenti **titoli abilitativi**:

**1) Condonò Edilizio – Sanatoria n. 263 di Opere Edilizie Abusive (Prat. Condonò n. 731) del 27/05/1998** avente ad oggetto *“Concessione in sanatoria per le seguenti opere abusive realizzate in Villa Andreoli n. 16: Realizzazione veranda e locale WC”* presentata in data 01/03/1995 prot. 1806. Data dichiarata dell'abuso: anno 1993. Con tale titolo **si regolarizzano i volumi realizzati sul preesistente terrazzo** (gli elaborati grafici riportano solo la rappresentazione dello stato da legittimare), **bagno e veranda** per una superficie di complessiva di 12,24 mq.; mappali riferiti alla **p.lla 378 e p.lla 379 sub. 2**; non sono state ritrovate pratiche edilizie attestanti la data e realizzazione del preesistente terrazzo, realizzato sulla originaria **p.lla 377 corte comune** alle unità immobiliari (ex fabbricati rurali), corte che è stata successivamente frazionata ed ha generato l'attuale p.lla 4291.

**2) DIA Denuncia Inizio Attività Prot. 14450 del 03/04/2008 per “Ristrutturazione e ammodernamento di fabbricato di civile abitazione”**. Con questa Dia si dichiara una diversa distribuzione degli spazi interni ed in particolare della veranda e del bagno, con la realizzazione di una scala interna, in sostituzione della preesistente a chiocciola, per il collegamento della sottostante cantina, oltre che alla chiusura di alcune porte e l'apertura di nuove per una diversa distribuzione degli spazi interni. **Quanto realizzato**, rispetto al titolo abilitativo, **consiste in difformità interne, quali lo spostamento della porta del bagno e chiusura del vano scala, con tramezzatura e porta interna**. Per la realizzazione di una nicchia sulla muratura portante, per inserimento della doccia, dovrà essere depositata pratica al Genio Civile per intervento puntuale sulla muratura portante.

**L'attuale planimetria catastale dell'immobile, non è conforme allo stato di fatto, e non è rispondente agli elaborati di progetto di cui alla DIA del 3/4/2008 Prot. 14450, pertanto, si rende necessario, presentare SCIA in Sanatoria e variazione catastale con planimetria aggiornata allo stato di fatto** per diversa distribuzione degli spazi interni, **con presentazione della DOCFA** che la parte aggiudicataria dovrà regolarizzare a proprie spese entro 120 giorni successivi al Decreto di Trasferimento, **come previsto dall'Art. 40 commi 5 e 6 della L. 47/85, e art. 46 DPR 38/2001. La spesa per la presentazione della SCIA in Sanatoria ammonta a € 2.570,00** di cui € 1.000,00 per oblazione, € 70,00 per diritti di segreteria, e compenso tecnico abilitato per presentazione della pratica che si stabilisce per circa € 1.500,00 al netto del contributo previdenziale e dell'IVA, dovuta per legge. Importo preventivata in via indicativa ma suscettibile di variazione. **Si precisa che la corte identificata con la particella 4291, è una corte comune** alle particelle; 380 (attuale 4321), 381 sub. 1, 381 sub. 2, 382 e 383 (attualmente inclusa nella 381) **e non esclusiva e non si hanno informazioni su atti antecedenti l'atto del 17/07/2007 che abbiano trasferito il diritto da corte comune a corte esclusiva**. La dichiarazione di “corte esclusiva” di cui all'atto del 17/7/2007 non è rispondente all'effettivo diritto di comunione rappresentato dalla funzione dell'aerea comune ad un complesso di edifici che si affacciavano su di essa, come nel caso specifico. Per questa incongruenza la p.lla 4291 non risulta volturata catastalmente a nome degli attuali intestatari. La visura catastale storica della P.lla 378 riporta la riserva “da verificare proprietario” in seguito alla situazione dal 21/12/1995, data dell'accatastamento dell'unità immobiliare dal catasto terreni al catasto urbano. Nella visura catastale della p.lla 4291, foglio 38, viene riportato il frazionamento del 26/04/2007 (antecedente all'atto del 17/7/2007), con l'annotazione di immobile: “Atto di aggiornamento non conforme all'art. 1 comma 8 del D.M. 701/94”, ciò significa che il frazionamento è stato realizzato a firma di un solo comproprietario e che sono mancanti le firme di tutti gli altri comproprietari aventi diritto alla corte. L'atto di compravendita del 17/07/2007, è stato regolarmente trascritto presso Conservatoria dei RR.II. di Chieti, in data 6/8/2007 (R.P. 11380-R.G. 16540) riporta sia la particella 378 del catasto fabbricati, sia la particella 4291 del catasto terreni indicandola come natura: CORTE. Di fatto, la particella 4291, con l'atto notarile del 2007, risulta essere di proprietà, degli esecutati, per la quota di ½ ciascuno, anche se non esiste un atto di provenienza che la descriva come corte esclusiva. Dovendo aggiornare la planimetria catastale perché non rispondente allo stato di fatto, per errata rappresentazione e per le diversità interne riscontrate in seguito ai lavori di ristrutturazione eseguiti nel 2008, si dovrà procedere alla regolarizzazione di alcuni passaggi catastali necessari per la variazione catastale DOCFA da effettuare presso il Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale del Territorio di Chieti – Agenzia delle Entrate, e con spese a carico della parte aggiudicataria. I passaggi procedurali da eseguire sono: 1) “Richiesta recupero voltura catastale automatica” della trascrizione atto di compravendita del 17/07/2007 Rep. 59243 trascritto il 06/08/2007 R.P. 11380, R.G. 16540; 2) Aggiornamento catasto terreni con la predisposizione del Tipo

Mappale per la p.lla 4291, redazione del “tipo mappale” con il quale si effettua il passaggio dal catasto terreni al catasto fabbricati. Con questa procedura si includerà la sagoma della 4291, alla sagoma del resto fabbricato e si fonderà la porzione di unità immobiliare (veranda, bagno e disimpegno) ricadente sulla 4291 al resto dell’abitazione (p.lla 378). Si precisa che per questa operazione occorrerà la firma di tutti gli aventi diritto sulla corte comune ex p.lla 377 di mq. 340 dalla quale discende anche l’attuale p.lla 4291, altrimenti il passaggio all’urbano sulla pratica “tipo mappale” sarà posto con riserva per mancata continuità dei passaggi intermedi;

3) Variazione catastale con predisposizione del modello DOCFA con nuova planimetria aggiornata allo stato di fatto. I costi vivi, costituiti dai diritti catastali per le pratiche da effettuare consistono in: punto 2) € 71,00 + € 58,00; punto 3) € 70,00 per planimetria catastale. totale costi vivi € 199,00 oltre alla parcella del professionista che complessivamente si può determinare per € 2.800,00 oltre l’IVA (22%) se dovuta e Contributi previdenziali a carico del committente (4-5%). **L’unità immobiliare, non è gravata da alcun vincolo come censo, livello o uso civico e non è costituito in condominio.** L’impianto di riscaldamento è costituito da caldaia murale con radiatori in ghisa. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice e avvolgibili in PVC. I pavimenti e rivestimenti in ceramica. Impianto elettrico munito di quadro elettrico, le canalizzazioni elettriche sembrano essere munite di canalina corrugata e cavi isolati. **Non si è potuto riscontrare alcuna certificazione/conformità degli impianti sia elettrico che termo-idraulico.** Lo stato conservativo dell’immobile è scarso, con numerosi segni di infiltrazioni di acqua piovana dal tetto e di risalita capillare nel vano cantina / taverna. Lo stato di manutenzione, in generale, è scarso con vetri rotti e avvolgibili non funzionanti. **Nella camera da letto matrimoniale è presente una vasta infiltrazione** che interessa la parete a confine con altra ditta, interessata attualmente da intervento di ristrutturazione, che ha, evidentemente, causato infiltrazioni dal giunto tecnico delle nuove strutture in aderenza. La camera da letto doppia, ha, una delle due finestre, chiusa da tamponatura ed intonaci interni. **Si precisa che l’altezza interna netta – 2,6 m, del piano terra (cucina e camere da letto) è inferiore a quella regolamentare (2,70 m), questa non è rispondente a quella indicata in planimetria catastale.** Una scala in legno e ferro, collega il piano terra al piano seminterrato, costituito da taverna e cantina collegati tra loro senza alcuna porta interna. **La cantina ha la volta in mattoni intonacata danneggiata da infiltrazioni di acqua derivante dal canale e dalla scala esterna** di accesso all’unità immobiliare. Il portoncino di accesso al piano seminterrato è stato spostato sotto il porticato e il preesistente portone è stato sostituito da parete in vetro mattoni. **Si rinvia per una disamina più dettagliata dell’immobile a quanto meglio descritto e specificato nella relazione dell’esperto stimatore e ai suoi allegati a cui si fa espresso rinvio.**

#### **CUSTODIA GIUDIZIARIA**

L’incarico di Custode giudiziario è ricoperto dall’Istituto Vendite Giudiziarie Abruzzo Sede di Lanciano Via Fiume c/o l’intestato Tribunale come da provvedimento del 13.05.2025. Pertanto, coloro che vorranno assumere maggiori informazioni potranno contattarlo ai seguenti recapiti: PEC: **ivglanciano@pec.it**; PEO: **ivglanciano@gmail.com**; Recapiti del funzionario IVG delegato: **3489032867**; Recapito fisso e fax ufficio: **0872715361**; C.F. da inserire nel P.V.P. per la prenotazione visite = **FRRNNL87E13E243P**. 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](http://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 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:

a) **le complete generalità dell'offerente: 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.**

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

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

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

**ALL'OFFERTA TELEMATICA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:**

- a) copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni (dovrà essere presentata copia, anche per immagine, della dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale);
- b) copia della ricevuta di avvenuto pagamento del bonifico attestante il versamento della cauzione (da cui risulti: il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata 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 ex art. 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, 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 del Giudice Tutelare;

g) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima e avviso di vendita, effettuate in separato modulo come da facsimile presente sul sito internet "[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)" e sul portale delle vendite pubbliche "[pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it)" (la mancata allegazione comporta inammissibilità dell'offerta).

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 sul conto corrente acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Pratola Peligna - Filiale di Lanciano, intestato a "Tribunale di Lanciano - Avv. Carla De Bartolomeis - PEI 26/2024" al seguente IBAN: IT 79 Q 08747 77750 000000052830. 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 (entro due giorni lavorativi dall'aggiudicazione) 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](http://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](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;
- è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  del prezzo base d'asta fissato per il lotto cui l'offerta si riferisce;
- l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita o se la stessa è di importo inferiore al decimo del prezzo offerto;
- al momento della verifica della validità delle offerte, la cauzione per qualsiasi causa, non risulti accreditata sul conto corrente della procedura entro il giorno fissato per l'asta;

**All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il Professionista Delegato procederà come segue:**

- In caso di **un'unica offerta valida pervenuta:**
  - **di importo pari o superiore al prezzo base**, stabilito nel presente avviso di vendita, **per il lotto cui l'offerta si riferisce**, la stessa è senz'altro accolta e il bene sarà aggiudicato all'offerente;
  - **di importo inferiore rispetto al prezzo base**, fissato nel presente avviso di vendita, per il lotto cui l'offerta si riferisce, **ma in misura non superiore ad un  $\frac{1}{4}$** , si può far luogo alla vendita quando si ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c.;
  - **In caso di mancanza di altri offerenti** il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off-line.

### **GARA TRA GLI OFFERENTI**

In caso di **più offerte valide pervenute**, si procederà a **gara tra gli offerenti** (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso) **sulla base della migliore offerta pervenuta** e individuata secondo l'ordine successivamente indicato. **All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il Professionista Delegato verificherà l'eventuale formulazione di rilanci e assumerà le determinazioni sull'aggiudicazione, individuando la migliore offerta.** **Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 e 589 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta, anche all'esito di un'eventuale gara, è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita per il lotto cui l'offerta si riferisce, non si fa luogo alla vendita e sarà valutata l'istanza di assegnazione.**

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

- **maggior importo del prezzo offerto**, senza tenere conto di altri elementi;
- **a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;**
- **a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;**



- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica pura 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 12:00 del 30/01/2026, 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.

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](http://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.**

**La presente vendita non è soggetta ad Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A).**

**-- Il pagamento del saldo prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la sola cauzione già prestata) dovrà avvenire, a pena di inadempimento, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero entro il minor**



**tempo indicato nell'offerta di acquisto**, mediante **bonifico sul conto corrente** acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Pratola Peligna - Filiale di Lanciano e intestato a **"Tribunale di Lanciano - Avv. Carla De Bartolomeis - PEI n. 26/2024"** al seguente **IBAN: IT 79 Q 08747 77750 000000052830** o, in alternativa, mediante consegna al Professionista Delegato di **assegno circolare non trasferibile** intestato a **"Tribunale di Lanciano - Avv. Carla De Bartolomeis - PEI n. 26/2024"**;

-- **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 di Credito Cooperativo di Pratola Peligna - Filiale di Lanciano, e intestato a **"Tribunale di Lanciano - Avv. Carla De Bartolomeis - PEI n. 26/2024"** al seguente **IBAN: IT 79 Q 08747 77750 000000052830** o, in alternativa, mediante consegna al Professionista Delegato di **assegno circolare non trasferibile** intestato a **"Tribunale di Lanciano - Avv. Carla De Bartolomeis - PEI n. 26/2024"**;

**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.**

-- **Nel medesimo termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà fornire** al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato **le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21.11.2007 n. 231** (Normativa antiriciclaggio - art. 585 comma 4 c.p.c.) e ciò con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, **come da facsimile presente sul sito internet "www.astegiudiziarie.it" e sul portale delle vendite pubbliche "pvp.giustizia.it".**

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'aggiudicatario** utilizzando il fondo spese versato e dette somme saranno recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato dalla vendita, in rango privilegiato, ex art.2770 cod. civ. con precedenza ex art 2777, cod. civ., anche sui crediti ipotecari.

### **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** (con diritto al rimborso delle spese all'aggiudicatario, con privilegio ex art 2770 c.c., in sede di riparto ove anticipate da questi); **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 del bene espropriato 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 ed all'esito della verifica da parte del Giudice dell'Esecuzione dell'avvenuto assolvimento dell'obbligo posto a carico dell'aggiudicatario dall'articolo 585, quarto comma (dichiarazione antiriciclaggio).**

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"** tramite servizio *"Rete Aste Real Estate"* unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima;
- 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: 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.**

Si precisa che tutte le attività che debbono essere compiute in cancelleria o innanzi al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate presso lo studio della Professionista delegata, **Avv. Carla De Bartolomeis, sito in Lanciano (CH) al Corso Trento e Trieste n. 123.**

**Maggiori informazioni** potranno essere fornite dalla sottoscritta, previo appuntamento, presso il proprio studio e ai seguenti recapiti: **Cellulare: 3491487196; Telefono e Fax: 0872/321973; indirizzo PEC: avv.carladebartolomeis@pec.giuffre.it; indirizzo di posta ordinaria: dbcarla@email.it.**

Lanciano, 28.10.2025.

**La Professionista Delegata**

**Avv. Carla De Bartolomeis**