

Avv. Chiara Anzecchini

Corso Roma Vico VII n. 13 – 66034 LANCIANO (Ch)

Mail anzecchini.chiara@gmail.com – PEC chiara.anzecchini@avvocatilanciano.legalmail.it

Tel. 0872/716245

TRIBUNALE DI LANCIANO

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 61/2023 R.G.E.

L'Avvocato Chiara Anzecchini, con studio in Lanciano, al Vico VII di Corso Roma n. 13, Delegato dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Lanciano, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita nella procedura immobiliare iscritta al **n. 61/2023 R.G.E.** del Tribunale di Lanciano,

AVVISA CHE

il giorno **24 marzo 2026** alle ore **10.30** e prosieguo, procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, alla deliberazione sulle medesime ed, in caso di plurime offerte ammissibili, darà luogo alla gara nella forma della **vendita con modalità telematica asincrona**, del lotto di seguito descritto:

LOTTO n. 1 (terzo esperimento)

Quota pari all'intero di un locale commerciale alla via Nazionale n. 337 di Altino, località Selva, composto da ampio locale per esposizione e vendita, tre locali accessori e servizi posti a piano terra, con area parcheggio esclusiva antistante, della superficie commerciale di circa mq 458,00. A confine con detta via Nazionale, distacco dalla particella 4185, distacco particella 109, distacchi dalle particelle 310, 4215 e 364, gradinata condominiale, salvo altri.

Identificato nel catasto fabbricati al **foglio 8, particella 378, subalterno 2, categoria C/1, classe 1**, consistenza mq 405, superficie catastale mq 439, rendita euro 5.291,88.

L'immobile è condotto in affitto da una società con sede in Altino.

valore stimato del lotto euro 316.209,00

1

PREZZO BASE D'ASTA: euro 205.000,00 (oltre imposte di legge);

Offerta minima: euro 153.750,00;

Rilancio minimo in caso di gara: euro 3.000,00.

LOTTO n. 2 (terzo esperimento)

Quota pari all'intero di un appartamento al piano primo di uno stabile alla via Nazionale n. 341 di Altino, località Selva, composto di sei vani, cucina, disimpegno, doppi servizi e tre ampi balconi della superficie commerciale di circa mq 234,00. A confine con distacco da detta via, distacco dalla particella 4185, gradinata condominiale, appartamento di seguito descritto, distacco dalla particella 4215, salvo altri.

Identificato nel catasto fabbricati al **foglio 8, particella 378, subalterno 4, categoria A/2**, classe 2, consistenza vani 9, superficie catastale mq 221, rendita euro 743,70.

L'immobile è occupato.

valore stimato del lotto euro 160.706,00

PREZZO BASE D'ASTA: euro 100.000,00 (oltre imposte di legge);

Offerta minima: euro 75.000,00;

Rilancio minimo in caso di gara: euro 2.000,00.

LOTTO n. 3 (terzo esperimento)

Quota pari all'intero di un appartamento al piano primo di uno stabile alla via Nazionale n. 341 di Altino, località Selva, in corso di costruzione, privo di tramezzatura interna, della superficie commerciale di circa mq 234,00. A confine con gradinata condominiale, appartamento sopra descritto, distacco dalle particelle 4215, 310 e 4185, salvo altri.

Identificato nel catasto fabbricati al **foglio 8, particella 378, subalterno 5, categoria F/3**, privo di consistenza e rendita.

L'immobile è occupato.

Quota pari all'intero di sottotetto al quarto piano di uno stabile alla via Nazionale n. 341 di Altino, località Selva, in corso di costruzione, privo di tramezzatura interna, della superficie commerciale di circa mq 475,00. A confine con distacco detta via, gradinata condominiale, distacco dalle particelle 4215, 310 e 4185, salvo altri.

Identificato nel catasto fabbricati al **foglio 8, particelle:**

- **378, subalterno 10, categoria F/3**, privo di consistenza e rendita,
- **378, subalterno 11, categoria F/3**, privo di consistenza e rendita.

L'immobile è occupato.

valore complessivo stimato del lotto euro 127.051,00

PREZZO BASE D'ASTA: euro 72.000,00 (oltre imposte di legge);

Offerta minima: euro 54.000,00;

Rilancio minimo in caso di gara: euro 2.000,00.

LOTTO n. 4 (secondo esperimento)

Quota pari all'intero di un appartamento alla via Nazionale n. 415 di Altino, località Selva, su tre piani composto di una cantina a piano seminterrato, cinque vani a piano terra con ampio terrazzo e due vani con due balconi ed accessori al primo piano, della superficie commerciale complessiva è pari a circa mq 346,00.

A confine con detta via Nazionale, distacco particella 286, particella 135, particella 143, appartamento di seguito descritto, salvo altri.

Identificato nel catasto fabbricati al **foglio 8, particella 136, subalterno 6, categoria A/3**, classe 1, consistenza vani 10, superficie catastale mq 281, rendita euro 464,81.

L'immobile è occupato.

Quota pari all'intero di un appartamento alla via Nazionale n. 417 di Altino, località Selva, su tre piani composto di una cantina a piano seminterrato e quattro vani ed accessori a piano primo, con tre soffitte e locale lavanderia al piano secondo sottotetto, della superficie commerciale complessiva è pari a circa mq 244,00. A confine con detta via Nazionale, distacco particella 286, appartamento in precedenza descritto, particella 135, particella 143, salvo altri.

Identificato nel catasto fabbricati al **foglio 8, particella 136, subalterno 7, categoria A/3**, classe 1, consistenza vani 7, superficie catastale mq 207, rendita euro 325,37.

L'immobile è occupato.

valore complessivo stimato euro 248.508,00

PREZZO BASE D'ASTA: euro 190.000,00 (oltre imposte di legge);

Offerta minima: euro 142.500,00;

Rilancio minimo in caso di gara: euro 3.000,00.

3

LOTTO n. 9 (secondo esperimento)

Quota pari all'intero di un appartamento al piano secondo di uno stabile alla via Nazionale n. 341 di Altino composto di sei vani, cucina, disimpegno, doppi servizi e tre ampi balconi della superficie commerciale di circa mq 234,00, compresa l'incidenza dei balconi e gradinata comune, la superficie calpestabile è pari a circa metri quadri 220; l'altezza è di metri 2,70. A confine con distacco da detta via, distacco dalla particella 4185, gradinata condominiale, distacco dalla particella 4215, salvo altri.

Identificato nel catasto fabbricati al **foglio 8, particella 378, subalterno 6, categoria A/3**, classe 3, consistenza vani 10,5, superficie catastale mq 232, rendita euro 677,85.

L'immobile è occupato.

valore complessivo stimato euro 152.248,00

PREZZO BASE D'ASTA: euro 115.000,00 (oltre imposte di legge);

Offerta minima: euro 86.250,00;

Rilancio minimo in caso di gara: euro 3.000,00.

LOTTO n. 10 (secondo esperimento)

Quota pari all'intero di un appartamento al piano terzo di uno stabile alla via Nazionale n. 341 di Altino composto di sei vani, cucina, disimpegno, doppi servizi e tre ampi balconi della superficie commerciale di circa mq 234,00, compresa l'incidenza dei balconi e gradinata comune, la superficie calpestabile è pari a circa metri quadri 220,00; l'altezza è di metri 2,70. A confine con distacco da detta via, distacco dalla particella 4185, gradinata condominiale, appartamento di seguito descritto, distacco dalla particella 4215, salvo altri.

Identificato nel catasto fabbricati **al foglio 8, particella 378, subalterno 8, categoria A/3**, classe 3, consistenza vani 9,5, superficie catastale mq 221, rendita euro 613,29.

L'immobile è occupato.

valore complessivo stimato euro 143.790,00

PREZZO BASE D'ASTA: euro 110.000,00 (oltre imposte di legge);

Offerta minima: euro 82.500,00;

Rilancio minimo in caso di gara: euro 2.000,00.

LOTTO n. 11 (secondo esperimento)

Quota pari all'intero di un appartamento al piano terzo di uno stabile alla via Nazionale n. 341 di Altino in corso di costruzione alla data dei sopralluoghi, privo di tramezzatura interna, pertanto composto di un unico vano e tre ampi balconi, della superficie commerciale di circa mq 234,00, compresa l'incidenza dei balconi e gradinata comune, mentre la superficie calpestabile è pari a circa mq 222,00; l'altezza è di mt 2,70. A confine con gradinata condominiale, appartamento sopra descritto, distacco dalle particelle 4215, 310 e 4185, salvo altri.

Identificato nel catasto fabbricati **al foglio 8, particella 378, subalterno 9, categoria F/3**, privo di consistenza e rendita.

L'immobile è occupato.

valore complessivo stimato euro 57.283,00

PREZZO BASE D'ASTA: euro 43.000,00 (oltre imposte di legge);

Offerta minima: euro 32.250,00;

Rilancio minimo in caso di gara: euro 2.000,00.

Gli immobili di cui sopra sono meglio descritti e specificati nella relazione dell'esperto stimatore depositata in Cancelleria, alla quale si fa espresso rinvio per tutto quanto in essa contenuto e precisato. Tale

documentazione è consultabile anche sul sito internet www.astegiudiziarie.it. Avviso ed Ordinanza di vendita sono inoltre pubblicati sul portale delle vendite pubbliche pvp.giustizia.it.

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

CUSTODIA GIUDIZIARIA

L'incarico di custode giudiziario è ricoperto da Istituto Vendite Giudiziarie – Lanciano. 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 tramite il modulo web “Presentazione offerta telematica” fornito dal Ministero della Giustizia, al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita sul portale www.astetelematiche.it e dovrà essere inviata, unitamente ai documenti allegati, all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

L'offerta dovrà essere presentata, a pena di inammissibilità, **entro e non oltre le 12:00 del giorno precedente a quello fissato per la verifica di ammissibilità dell'offerte.**

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

- dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 c.p.c.);
- oppure dovrà essere direttamente trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che in tale caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta, a condizione che:
 - l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6 comma 4 del D.P.R. n. 68/2005 e s.m.i.;
 - il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015);

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

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.

6

L'offerta di acquisto dovrà indicare:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, la residenza, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, **che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta** indicato nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, **che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione**;

- l) l'importo versato a titolo di **cauzione**, in misura **pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto**, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'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.

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.

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.

7

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

All'offerta telematica dovranno essere **allegati**:

- a) copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni (dovrà essere presentata copia, anche per immagine, della dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale);
- b) copia della ricevuta di avvenuto pagamento del bonifico attestante il versamento della cauzione (da cui risulti: il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata versata la somma oggetto del bonifico, che il conto corrente dal quale proviene il bonifico sia intestato all'offerente, tranne nel caso di partecipazione da parte di avvocato per persona da nominare che provvederà dal proprio conto corrente, e numero di CRO/TRN);
- c) **se l'offerta è formulata da più persone**, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di

posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- d) copia anche per immagine della procura speciale notarile rilasciata in data antecedente all'asta, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di mandatario;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato, copia documento legale rappresentate e/o delegato;
- f) se il soggetto offerente è minorenne, interdetto o amministrato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- g) **le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima e avviso di vendita, effettuate in separato modulo.**
- h) Se il soggetto offerente è un cittadino di altro Stato non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno in corso di validità.

Versamento della cauzione.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di **cauzione** una somma **pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario acceso presso l'istituto di credito BCC PATOLA PELIGNA, filiale di Lanciano e intestato a "Tribunale di Lanciano" al seguente IBAN: IT 39 V 08747 77750 000000052552. Il bonifico, con causale "ASTA" (**senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura a pena di invalidità**) dovrà essere effettuato in modo tale che le somme siano presenti sul conto corrente intestato alla procedura preferibilmente entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. **Il conto corrente dal quale perverrà il bonifico dovrà essere necessariamente intestato all'offerente (tranne nel caso di partecipazione da parte di avvocato per persona da nominare).**

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

In caso di offerente Avvocato per persona da nominare, il bonifico dovrà giungere dal conto intestato al medesimo Avvocato e non da quello della persona da nominare, diversamente l'offerta presentata sarà ritenuta inammissibile.

Modalità di pagamento del bollo

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000 ed all'invio tramite PEC della ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato .xml insieme all'offerta completa.

Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno nel giorno e nell'ora stabiliti nel presente avviso di vendita.

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

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

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione;
- delibererà sulla validità delle offerte pervenute e procederà all'abilitazione all'eventuale gara dei partecipanti le cui offerte sono ritenute valide, tramite l'area riservata del sito internet sopra citato.

La gara, quindi, avrà inizio dopo l'apertura delle offerte telematiche e il vaglio di ammissibilità delle stesse.

Il Professionista Delegato informa che l'offerta telematica **non è valida** se:

- il contenuto, gli allegati e le modalità di presentazione della stessa non sono conformi a quanto indicato nel presente avviso;
- perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso;
- è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ 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.

10

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 e 589 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta, anche all'esito di un'eventuale gara, è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita per il lotto cui l'offerta si riferisce, non si fa luogo alla vendita e sarà valutata l'istanza di assegnazione.

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

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

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

- le offerte giudicate regolari 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 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 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 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.

11

Se gli offerenti **non aderiscono alla gara:**

- in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al miglior 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 cpc;
- 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 cpc; in mancanza di istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità delle cauzioni, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

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 non aggiudicatari, 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.

Il pagamento del saldo dovrà avvenire, a pena di inadempimento, entro e non oltre 120 giorni dall'avvenuta aggiudicazione ovvero entro il minor tempo indicato nell'offerta di acquisto. Il pagamento del saldo dovrà essere eseguito mediante bonifico sul conto corrente vincolato al Giudice acceso presso l'istituto di credito BCC PATOLA PELIGNA, filiale di Lanciano e intestato a “**Tribunale di Lanciano**” al seguente IBAN: **IT 39 V 08747 77750 000000052552**, o, in alternativa, mediante consegna al Professionista Delegato di assegno circolare non trasferibile intestato a “**Tribunale di Lanciano – delegato Avv. Chiara Anzecchini – PEI 61/2023**”.

Entro il termine di cui sopra, insieme al saldo prezzo, dovrà essere versata anche la **somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione** e, comunque, una somma non inferiore ad Euro 2.000,00, salvo conguaglio e/o diverse disposizioni del Professionista Delegato, a titolo di **copertura approssimativa delle spese di trasferimento**. Il versamento dovrà essere effettuato nelle stesse modalità previste per il versamento del saldo prezzo.

12

In via eventuale, ricorrendo gli estremi di cui al 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, sul conto corrente bancario vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri relativi al trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte di compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita.

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 da parte del professionista di richiedere ulteriori anticipazioni ove necessario, **somme che saranno recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, con precedenza ex art. 2777 c.c. anche sui crediti ipotecari se anticipate dall'aggiudicatario; fatta salva l'ipotesi delle formalità non cancellabili dalla procedura.**

A norma dell'art. 46 D.P.R. 06/06/2001 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 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

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 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

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata della perizia redatta dallo stimatore alla quale si fa rinvio; in ogni caso 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.

13

L'immobile viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura; fatte salve le ipotesi di formalità non cancellabili dalla procedura e che rimangono a carico dell'aggiudicatario; se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario a spese della procedura.

*NB.: Con riguardo ai **lotti numeri 1 e 2** si fa presente che la formalità indicata nella relazione di stima, consistente nel sequestro preventivo per la quota di $\frac{1}{4}$ emesso dal Tribunale di Lanciano il 15.4.2014 rep. 384, **è stata cancellata** ed iscritta la relativa annotazione di cancellazione presso i pubblici registri immobiliari in data 03/07/2025. NB.: la cancellazione non risulta indicata nella perizia di stima perché intervenuta in data successiva alla medesima.

*NB.: Si fa altresì presente che, **limitatamente ai lotti numeri 1, 2, 9, 10 (per la quota di $\frac{1}{4}$) ed al sub 6 del lotto n. 4 (per la quota di $\frac{1}{6}$)**, è sopraggiunta la formalità di un sequestro preventivo **in data successiva alle ipoteche ed al pignoramento**. La predetta formalità non è opponibile alla procedura esecutiva; sarà la procedura ad occuparsi della relativa cancellazione in caso di aggiudicazione in base all'orientamento della Cass. Cassazione Sent. Penale Sez. 1, 11/11/2025, n. 36674. La formalità non risulta indicata nella perizia di stima perché intervenuta in data successiva alla medesima.

Tutte le formalità non di competenza della procedura (a titolo esemplificativo ma non esaustivo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale, sequestro preventivo), non verranno cancellate dal giudice dell'esecuzione ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.

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

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

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

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

Adempimenti pubblicitari

Al presente avviso sarà data pubblicazione:

- sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia unitamente a copia dell'ordinanza di vendita;
- sul sito internet www.astegiudiziarie.it unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima;
- sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it.

14

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

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

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

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

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

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal sottoscritto Professionista Delegato, previo appuntamento, presso il suo studio legale sito in Lanciano (CH) al Vico VII di Corso Roma n. 13, tel./fax 0872/716245, mail annecchini.chiara@gmail.com, PEC chiara.annecchini@avvocatilanciano.legalmail.it.

Lanciano, 12 Gennaio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Chiara Annecchini