

PROCEDURE: R.G. 4/2023 LIQUIDAZIONE CONTROLLATA FAMILIARE

GIUDICE DELEGATO: dott.ssa CHIARA D'ALFONSO

LIQUIDATORE: dott. DONATO CIANFARANI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILI

TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA

SENZA INCANTO CON GARA ASINCRONA

QUINTO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Liquidatore della Procedura in epigrafe, Dott. Donato Cianfarani, con studio in Montesilvano (Pe), Via Vestina n. 42

premessato che

- il Tribunale di Lanciano con Sentenza del 15/03/2023 dichiarava aperta la procedura di Liquidazione Controllata R.G. 4/2023, e nominava il sottoscritto Liquidatore della procedura;
- in esecuzione del programma di liquidazione, è necessario porre in vendita il compendio della procedura e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, occorre procedere ad un'asta competitiva con modalità telematica asincrona, avente ad oggetto la vendita dei beni infra meglio individuati;
- la vendita del 10.09.2024 è andata deserta;
- la vendita del 26.11.2024 è andata deserta;
- la vendita del 11.02.2025 è andata deserta;
- la vendita del 22.04.2025 è andata deserta

Quanto sopra premesso, il sottoscritto liquidatore

AVVISA

che il giorno 09/09/2025 alle ore 11.00 procederà al quinto tentativo di vendita senza incanto con modalità telematica asincrona, ai sensi dell'art. 570 ss. C.P.C. e art. 24 DM 32/2015, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente compendio, ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni stabilite ai paragrafi successivi.

**1. INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO IN VENDITA E DELLA RELATIVA
“BASE DI OFFERTA”.**

LOTTO UNICO BENI IMMOBILI CASALBORDINO (CH):

A) BENI IMMOBILI:

- 1) fabbricato uso magazzino, sito in Casalbordino (Ch), strada comunale Piana d'Alloro n. 15, censito al N.C.E.U. di Casalbordino (Ch), foglio 41, particella 4058 sub 3, categoria C/2, superficie catastale mq 67 circa, rendita catastale euro 182,83, valore mercato euro 27.000,00;
- 2) fabbricato uso rimessa, sito in Casalbordino (Ch), strada comunale Piana d'Alloro n. 15, censito al N.C.E.U. di Casalbordino (Ch), foglio 41, particella 4058 sub 4, categoria C/6, superficie catastale mq 176 circa, rendita catastale euro 306,77, valore mercato euro 44.000,00;
- 3) fabbricato uso rimessa, sito in Casalbordino (Ch), strada comunale Piana d'Alloro n. 15, censito al N.C.E.U. di Casalbordino (Ch), foglio 41, particella 4058 sub 5, categoria C/6, superficie catastale mq 29 circa, rendita catastale euro 40,90, valore mercato euro 7.250,00;
- 4) fabbricato diruto, sito in Casalbordino (Ch), strada comunale Piana d'Alloro n. 15, censito al N.C.E.U. di Casalbordino (Ch), foglio 41, particella 4058 sub 6, categoria F/2, privo di rendita, valore di mercato euro 2.000,00;

Il lotto ricomprende anche la proprietà per 1/1 del BCNC (corte) riportato al N.C.E.U. al foglio 41, particella 4058 sub 1 corte comune ai sub 3-4-5-6.

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di proprietà pari ad 1/1.

Il valore di mercato degli immobili è pari ad euro 80.250,00 (ottantamila duecentocinquanta virgola zero); per la determinazione del valore di mercato il sottoscritto liquidatore ha fatto riferimento alla perizia di stima effettuata dall'arch. Donatelli Fabrizio, ed alla successiva valutazione operata in sede di rogito notarile da parte del notaio dott. Gennaro Luca Giordano, che ha redatto l'atto di scioglimento della comunione ereditaria e di divisione in natura del compendio immobiliare caduto in successione e ricompreso inizialmente in quota per 1/3 nella presente procedura.

Gli immobili attualmente sono occupati dalla mamma del ricorrente.

Si rimanda alla documentazione depositata per una più approfondita descrizione.

**VALORE FINALE DI STIMA DEGLI IMMOBILI (FABBRICATO E MAGAZZINO
DEPOSITO): € 80.250,00 (ottantamila duecentocinquanta//00).**

Prezzo base d'asta: € 25.391,60 (venticinquemilatrecentonovantuno//60).

Offerta minima: € 19.043,70 (diciannovemilazeroquarantatre//70), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Vendita non soggetta ad Iva.

2. ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il liquidatore renderà pubblica notizia del presente avviso, omesso il nominativo del debitore e di eventuali terzi, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, mediante:

- pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>)
- inserimento nel sito Internet del Tribunale di Lanciano (<https://tribunalelanciano.it>)
- inserimento nel sito Internet www.astegiudiziarie.it

3. CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

- gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, annessi e connessi, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità e di eventuali difformità, anche di misura (es. mq netti dell'immobile), della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero dall'eventuale necessità di adeguamento degli immobili e degli impianti a norme di leggi vigenti, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e le imposte dovute per il trasferimento degli immobili (anche IVA, se dovuta) e quelle necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle ipoteche e di ogni altro vincolo pregiudizievole;
- sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica

(A.P.E. ai sensi dell'art. 6 del D.L. 63/2013), ove l'immobile sia sprovvisto della certificazione;

- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere ove consentito alla disciplina dell'art. 40 L.47/85 come integrata e modificata dall'art. 46 D.P.R. 06/06/2001 N. 380, purché presenti domanda di concessione o domanda in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
 - ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario potrà previa idonea dichiarazione, ai sensi dell'art. 41 TUB avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo stipulato dal debitore esecutato, accollandosi così in conto prezzo di aggiudicazione il residuo capitale del mutuo fondiario relativo all'immobile aggiudicato;
 - ove l'aggiudicatario intenda ricorrere a mutuo bancario per il versamento del saldo prezzo, dovrà presentare entro il termine massimo di 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva apposita istanza;
 - per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge;
 - chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita;
 - le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro le **ore 12.00** del giorno precedente la vendita, **esclusivamente in via telematica all'interno del portale: www.astetelematiche.it seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso.**
- Si consiglia di versare almeno cinque giorni precedenti alla gara a mezzo bonifico bancario la somma per la cauzione con le modalità infra indicate (si veda il paragrafo SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE).

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE CON PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN MODALITA' TELEMATICA

1) COME PARTECIPARE

Dovranno essere scrupolosamente seguite le indicazioni contenute nel Portale delle Vendite Pubbliche circa il deposito delle domande di partecipazione / offerta di acquisto.

La domanda va presentata in bollo di € 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia allegando l'apposita ricevuta.

Alla domanda andrà allegato nella busta telematica:

- a) copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura;
- b) per le persone fisiche: copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno allegati la fotocopia del documento di identità e il codice fiscale del coniuge;
- c) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- d) è ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura ex art. 571 e 579 ultimo comma C.P.C.;

- e) l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel circondario del Tribunale di Lanciano;
- f) se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;
- g) per le persone giuridiche: il certificato CCIAA aggiornato (a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente.

2) VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

- a) Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica dovrà comprovare l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto.
- b) Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario, sul conto corrente intestato alla procedura n. 4/2023 (IBAN IT88B0874715500000000050485), presso la Banca di Credito Cooperativo di Pratola Peligna filiale di Chieti Scalo, specificando nella causale del bonifico: "**Asta del 09/09/2025 – versamento cauzione- lotto UNICO**".
- c) In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico, dedotto il bollo dovuto per legge (€ 16,00), ed al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico.

3) OFFERTE

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, o nel caso in cui l'importo della cauzione per qualsiasi causa, non risulti accreditato sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle buste.

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura delle buste, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale www.astetelematiche.it e risultare connessi secondo quanto previsto nello stesso.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno nel giorno 09/09/2025 alle ore 11,00.

Il Professionista delegato esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza dell'offerta.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà aggiudicato all'unico offerente.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base, in misura non superiore ad un quarto, l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica ASINCRONA tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

La gara avrà inizio il giorno fissato per l'apertura delle buste e terminerà, dopo 3 giorni, all'ora che verrà tempestivamente comunicata dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti.

Eventuali modifiche del termine di durata saranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al momento dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

Le comunicazioni avverranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e SMS.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi **5 (cinque) minuti** prima della scadenza del termine, la scadenza verrà prolungata, automaticamente, di **5 (cinque) minuti** per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.

Il Liquidatore provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari e delle € 16,00 per la marca da bollo se versate non telematicamente.

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

- a) In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.
- b) L'aggiudicatario dovrà, entro **60 giorni dall'aggiudicazione** a pena di decadenza, (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta), versare **in unica soluzione**, il saldo prezzo sul conto corrente indicato dal professionista delegato (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) **più il 20% del prezzo di aggiudicazione, e salvo conguaglio finale, a titolo di fondo per oneri e spese di vendita** (imposta di registro, ipotecaria e catastale, diritti di conservatoria, le spese necessarie per la cancellazione dei vincoli pregiudizievoli sull'immobile, e tutti gli altri oneri e spese che dovessero rendersi necessarie per il trasferimento dell'immobile);
- c) Il mancato versamento del saldo prezzo e del fondo spese nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.
- d) Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento della stipula del rogito notarile da parte del notaio individuato dal liquidatore, che curerà le formalità connesse alla cancellazione dei gravami e vincoli pregiudizievoli sugli immobili; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.
- e) Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

Tutti coloro che intendono ottenere informazioni sull'immobile in vendita, compreso l'esame della relazione di perizia e dell'allegata documentazione, possono prenderne visione sui siti internet <https://pvp.giustizia.it>, www.astetelematiche.it, chi invece vorrà visionare il bene, dovrà formulare la richiesta esclusivamente mediante il PVP sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> usando l'apposito tasto "Prenotazione visita immobile".

Custode dell'immobile è il **dott. Donato CIANFARANI**, con studio in Montesilvano (Pe) alla Via Vestina n. 42 recapito telefonico **392/4661596** e-mail: **donato.cianfarani@gmail.com**

Montesilvano (Pe), lì 23/06/2025

Il Liquidatore

Dott. Donato Cianfarani