

TRIBUNALE DI LANCIANO  
AFFARI CIVILI CONTENZIOSI

N. 42 /2023 R.G.

Oggi, 13 aprile 2023 alle ore 12:38, davanti al Giudice istruttore, dott.ssa Chiara D'Alfonso, compare per BCC NPLS 2022 SRL in sostituzione dell'avv. Pierluigi Baldacci l'avv. Mariella Mancini la quale insiste per la vendita del compendio per l'intero

IL GI

vista la trascrizione della domanda divisionale contro entrambi i comproprietari,  
visto il deposito della certificazione notarile nel ventennio anteriore alla trascrizione della domanda divisionale su tutto il bene, ivi compresa la quota della comproprietaria [REDACTED] non pignorata nel proc. es 9/22 ;

vista la perizia di stima ivi versata dal geom Vitelli Carlo con stima al 2022 dell'intero compendio al valore di € 35.203;

rilevato che non vi è controversia in ordine alla necessità di vendita del bene in comproprietà attesa la attestazione del medesimo CTU circa la non comoda divisibilità del compendio ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita mediante delega della direzione delle operazioni ad un professionista, a norma dell'art. 786 c.p.c.;

DELEGA

L'avv **CIANFRONE DOMENICO** perché proceda alle operazioni di vendita dei seguenti beni, divisi in lotti come segue:

**LOTTO UNICO PIENA PROPRIETA'**

**Dati catastali:**

**Catasto Fabbricati – Comune di Altino**

**Catasto Terreni – Comune di Altino**

1) Fabbricato residenziale sito al piano terra e primo, Fg. 21, P.Illa 33, Cat. A/4, Classe 4, Cons. 5 vani, Superficie catastale 132,00 mq, Rendita € 206,58

2) Terreno in agro di Altino, Fg.21, P.Illa 23, Qualità Pascolo Arb., Classe 2, Consistenza 630,00 mq, RD € 0,10, RA € 0,13

3) Terreno in agro di Altino, Fg.21, P.Illa 34, Qualità Seminativo., Classe 4, Consistenza 100,00 mq, RD € 0,13, RA € 0,28

DETERMINA

in € 35.203,00 il prezzo base della vendita

DISPONE

la vendita del compendio pignorato nella consistenza indicata nella perizia redatta dal perito estimatore, che deve intendersi qui interamente richiamata e trascritta; i beni sono meglio descritti nella relazione di stima peritale della quale chiede alla Cancelleria l'acquisizione al presente fascicolo mediante acquisizione di pdf nativo (REsIMM 9/22)

DISPONE

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

NOMINA

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA la società Aste Giudiziarie Inlinea spa  
PORTALE DELLE VENDITE TELEMATICHE [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita il Professionista Delegato

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

l'anticipazione di tutte le spese occorrenti è a carico del professionista delegato che riceverà a tal fine un fondo spese posto a carico solidale delle parti;

il mancato versamento del fondo spese, senza giustificato motivo, comporterà l'improcedibilità delle vendite con obbligo di rimettere gli atti al Giudice istruttore per la verifica di persistenza dell'interesse

**DETERMINA**

in €. 2.000,00 l'ammontare che le parti in solido devono anticipare al professionista a titolo di fondo spese non soggetto a fatturazione, necessario per l'espletamento delle attività delegate fissa il termine di giorni 30 dalla richiesta da parte del delegato per il relativo versamento;

**AUTORIZZA**

il professionista delegato a richiedere alle parti in solido ulteriore fondo spese di € 1.000,00 nel caso in cui si renda necessario un terzo avviso di vendita a seguito dell'esito negativo dei precedenti esperimenti;

**AVVISA**

le parti che, in mancanza di versamento del fondo spese, come sopra determinato, il delegato rimetterà gli atti al GI per valutare la permanenza di interesse

**AUTORIZZA**

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

**AVVISA**

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

**DISPONE**

Che il debitore versi nelle mani del delegato che all'uopo nomina anche custode l'indennità di occupazione del bene immobile ove occupato da terzi.

**RINVIA**

all'udienza del **2 luglio 2024 ore 11:15** per la verifica delle operazioni delegate invitando il professionista a provvedere alle operazioni delegate nel termine di mesi 15 dalla ricezione del fascicolo

**AVVISA**

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

**DISPONE**

che l'avviso di vendita venga pubblicato:

- nel sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), tramite servizio "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it (e, ove il professionista delegato ritenga opportuna una più ampia pubblicità, anche su altri quotidiani o periodici specializzati diffusi nel territorio della

Provincia, previa autorizzazione scritta da richiedersi al Giudice dell'esecuzione), almeno per una volta nei 45 giorni precedenti a quello in cui ricade la data per le offerte ex art. 571 c.p.c.

- sul portale delle VENDITE PUBBLICHE;
- sul sito del Tribunale di Lanciano

Lanciano, 13/04/2023

IL GIUDICE  
Dott.ssa Chiara D'Alfonso

Allegato A) Contenuto della delega al professionista (RG 42 /2023 )

La delega al professionista che provveda

- a) ad estrarre copia dell'ordinanza di vendita e della perizia estimativa dell'immobile - nella quale non siano indicate le generalità - contenute nel fascicolo;
- b) a formare l'avviso di vendita secondo i termini e le modalità indicate nella presente ordinanza e secondo le disposizioni pubblicate sul sito del Tribunale sezione esecuzioni immobiliari;
- c) a fissare la vendita entro un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza di vendita secondo la modalità prescelta nonché il termine per il deposito delle offerte, fissato entro le ore 12.00 del giorno precedente alle vendite come sopra fissate;
- d) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;
- e) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata secondo i termini di seguito indicati;
- f) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nella presente ordinanza;
- g) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare il prezzo - base in misura fino ad  $\frac{1}{4}$ , avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari ad  $\frac{3}{4}$  del prezzo base così come ridotto ovvero pari al 75% del prezzo base così come ridotto; riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere autorizzate dal G.E.;
- h) a fissare un nuovo esperimento d'asta nei termini e con le modalità di cui alla precedente lett. c);
- i) a predisporre l'avviso della seconda vendita così stabilita;
- j) ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività sopra descritte;
- k) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita al prezzo - base già ribassato o in presenza di offerte inferiori di  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo di  $\frac{1}{4}$  rispetto all'ultimo prezzo già ribassato;
- l) a fissare un nuovo esperimento d'asta nei termini e con le modalità di cui alla precedente lett. c);
- m) a predisporre l'avviso della terza vendita così stabilita;
- n) ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività sopra descritte;
- o) in caso di infruttuoso esperimento anche della terza vendita, a rendere relazione descrittiva di tutta l'attività compiuta sia dal custode (con specifica indicazione dello stato dell'immobile - se libero o occupato, delle condizioni dell'immobile, del contesto in cui si trova, degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate), che dal delegato, specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita, illustrando analiticamente le spese sostenute, il delegato è autorizzato a proseguire le vendite salva diversa comunicazione.
- p) in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta, se il prezzo offerto è di almeno un quarto del valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo



base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

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

- se gli offerenti aderiscono alla gara, il bene verrà aggiudicato al migliore offerente. La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona, secondo il sistema dei plurimi rilanci, a partire dalla migliore offerta individuata. La gara avrà la seguente durata:

Inizierà nel momento in cui il Professionista Delegato avrà completato le operazioni di verifica di ammissibilità delle offerte pervenute;

Terminerà alle ore 12 del secondo giorno successivo a quello fissato per l'asta;

Extra time/prolungamento gara: qualora vengano effettuate rilanci negli ultimi 5 (cinque) minuti prima della scadenza del termine di cui sopra, la scadenza verrà prolungata, automaticamente, di 5 (cinque) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di rilanci in aumento nel periodo del prolungamento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

v) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese di esecuzione, riferendone immediatamente al G.E.; le spese legali dei creditori saranno quantificate dal

GE tenendo conto, per i compensi, dei valori medi di riferimento di cui al D.M. n. 55/2014 avuto riguardo al prezzo di aggiudicazione;

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

x) in caso di aggiudicazione o assegnazione inviare nota ai fini della liquidazione da parte del GE e della redazione del progetto di distribuzione;

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

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

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

dd) a redigere il progetto di distribuzione delle somme ricavate dalla vendita del compendio

ee) a fissare l'udienza per l'approvazione del progetto di distribuzione e depositare il predetto progetto in cancelleria in via telematica, comunicando il progetto a mezzo p.e.c nelle forme di cui all'art. 492 c.p.c., il tutto almeno 20 giorni prima dell'udienza fissata dal delegato ex art. 596 c.p.c., con facoltà per i creditori ed il debitore di depositare note di osservazioni al progetto di distribuzione in via telematica almeno 10 giorni prima dell'udienza;

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

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

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

a) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni); la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);

la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte

dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

b) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

c) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura e a cura del professionista delegato fatta salva l'ipotesi delle formalità non cancellabili dalla presente procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

#### OFFERTE DI ACQUISTO E AGGIUDICAZIONE

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

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

- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base fino ad  $\frac{1}{4}$ ;

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

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

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

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

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

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

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

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

Manda alla cancelleria per la comunicazione alle parti e al professionista delegato e per gli ulteriori incombeni di competenza.

Lanciano, 13/04/2023

Il Giudice Istruttore  
dott. Chiara D'Alfonso