



TRIBUNALE DI LANCIANO
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
DIVISIONE GIUDIZIALE N. 42/2023 R.G.C.
- 2° ESPERIMENTO -

L'Avv. Domenico Cianfrone, con studio in Lanciano, alla Via Milano, n. 2, Delegato dal Giudice Istruttore, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita nella procedura di divisione giudiziale iscritta al n. 42/2023 R.G.C. del Tribunale di Lanciano,



AVVISA CHE

il giorno **25/02/2026 alle ore 10:30** e prosieguo, 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

Identificativi catastali Lotto Unico Comune di Altino

1. Fabbricato residenziale dislocato su due livelli fuori terra, ovvero piano terra e piano primo; Foglio 21, P.la 33
2. Terreno di natura agricola esteso per una superficie di 630,00 mq; Foglio 21, P.la 23
3. Terreno di natura agricola esteso per una superficie di 100,00 mq; Foglio 21, P.la 34

Proprietà:

- xxxxxxxxxxxxxxxx; C.F. xxxxxx; Proprietà per la Quota di ½ (Soggetto Esecutato)
- xxxxxxxxxxxxxxxx; C.F. xxxxxx; Proprietà per la Quota di ½ (Sorella del Soggetto Esecutato)

Disponibilità degli immobili.

Allo stato attuale, gli immobili oggetto di procedura, non risultano occupati.

Descrizione del Lotto Unico

Il compendio in esame è sito nel Comune di Altino (Ch), alla Via Colli, ed è costituito da:

- **Fabbricato di abitazione del tipo singolo da cielo e a terra, sito al piano terra e primo, edificato presumibilmente tra gli anni sessanta e settanta, (Fg 21, P.la 33),**
- confinanti: xxx salvo altri

L'immobile, con accesso diretto su Via Colli, è dislocato su due livelli fuori terra, ovvero piano terra e piano primo, il tutto con destinazione d'uso residenziale.

Internamente, l'unità immobiliare rispecchia la canonica distribuzione delle funzioni; infatti il piano terra accoglie la zona giorno costituita da vano ingresso con gradinata di collegamento al piano primo, piccolo ripostiglio ricavato all'interno del vano sottoscala, un vano con destinazione tinello collegato ad un piccolo locale cucina ed un vano soggiorno. Il piano primo, invece, accessibile mediante gradinata interna, presenta la zona notte composta da un locale disimpegno di accesso a due camere da letto una delle quali con balcone ed un vano bagno. Gli ambienti al loro interno, risultano scarsamente illuminati e rifiniti in ogni loro parte, con materiali di qualità mediocre, risalenti con molta probabilità all'epoca di costruzione dell'edificio stesso. Il fabbricato presenta una struttura portante realizzata in blocchi di muratura, solai di piano in parte del tipo a voltine in mattoni e putrelle in ferro ed in parte in laterocemento, il tutto intonacato e tinteggiato. Per quanto concerne gli impianti tecnologici, esso è dotato di impianto elettrico ed idrico e termico. Il

Avv. Domenico Cianfrone

Patrocinante in Cassazione

Via Milano, 2-66034 Lanciano-tel. e fax. 0872.967956

Pec: avv.domenicocianfrone@pec.giuffre.it

manufatto, sia all'esterno che all'interno si presenta in scarse condizioni statiche e di manutenzione, dove è evidente la presenza di lesioni e macchie di umidità, causate probabilmente da infiltrazioni di acqua piovana. Inoltre, il piano terra presenta il vano a destinazione cucina in difformità a quanto depositato presso l'Agenzia del Territorio di Chieti. Nello specifico, detto ambiente non è stato riportato nelle planimetrie catastali e quindi considerato difforme, oltre che una porzione dello stesso ricade sulla Particella n. 30 del Foglio 21 di proprietà del Sig. XXXXX, padre del soggetto esegutato e deceduto nell'anno 2020. Si precisa che quest'ultimo, per le motivazioni di cui sopra, deve essere interessato da interventi di totale demolizione al fine della riduzione in pristino. Eguale considerazione, ad eccezione della demolizione, viene fatta per un manufatto presente all'interno della corte di pertinenza e destinato a rimessa-legnaia.

- **Terreno in agro in Altino (Fg 21, P.la 23),**

- confinanti: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx salvo altri;

Terreno di natura agricola sito alla Via Colli, con impianto planimetrico pressochè regolare e di forma rettangolare con profilo con rilevante pendenza ed esteso per una superficie di 630,00 mq. Allo stato attuale il terreno si presenta in apparente stato di abbandono con presenza di vegetazione infestante ed incolto.

- **Terreno in agro in Altino (Fg 21, P.la 34),**

- confinanti: con proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx salvo altri;

Terreno di natura agricola sito alla Via Colli, con impianto planimetrico pressochè regolare e di forma rettangolare con profilo con rilevante pendenza ed esteso per una superficie di 100,00 mq. Allo stato attuale il terreno si presenta in apparente stato di abbandono con presenza di vegetazione infestante ed incolto. Detto terreno è ubicato in posizione attigua alla corte di pertinenza del fabbricato di abitazione, anch'esso oggetto di procedura esecutiva.

Prezzo base d'asta: Euro 23.106,00(diconsi Euro ventitremilacentosei/00) oltre imposte di legge;

Offerta minima: Euro 17.329,50;

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 1.000,00;

* * * *

L'immobile di cui sopra è meglio descritto e specificato nella relazione dell'esperto stimatore e nei suoi relativi allegati, del 23/08/2022, in merito alla EI 09/22 ed integrati in data 28.02.2025 e in data 29.05.2025 nella presente procedura, a cui si fa espresso rinvio per tutto quanto in essa contenuto e precisato, da considerarsi parte integrante del presente atto. Tale documentazione è consultabile anche sul sito internet www.astegiudiziare.it. Avviso e 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 specificate nel presente avviso e consultabili anche sui sopradetti siti internet.

NOTIZIE URBANISTICHE

Il compendio oggetto di esecuzione risulta costituito da tre beni immobili siti nel Comune di Altino (Ch), in zona periferica, alla Via Colli:

Avv. Domenico Cianfrone

Patrocinante in Cassazione

Via Milano, 2-66034 Lanciano-tel. e fax. 0872.967956

Pec: avv.domenicocianfrone@pec.giuffre.it



- Fabbricato residenziale posto al piano terra e primo (Fg 21, P.la 33, Cat. A/4, Cl 4, 5 vani, PT-1, rendita € 206,58)

Fabbricato residenziale, edificato presumibilmente tra gli anni sessanta e settanta, ristrutturato negli anni ottanta; attiguo ad altro fabbricato e con accesso a corte esclusiva, dislocato su due livelli fuori terra: piano terra e piano primo, il tutto con destinazione d'uso residenziale; l'immobile risulta accessibile al piano terra dalla via Colli mediante gradinata esterna di ingresso alla corte. Internamente: il piano terra accoglie la zona giorno ed è costituito da un vano ingresso con annesso locale ripostiglio ricavato all'interno del sottoscala, un locale tinello collegato ad un piccolo vano cucina (quest'ultimo non conforme catastalmente) ed un vano soggiorno; il piano primo, accessibile mediante gradinata interna, accoglie un piccolo vano disimpegno, due camere da letto, una delle quali con balcone, ed un vano bagno. Tutti i vani risultano scarsamente illuminati, rifiniti con materiali mediocri, risalenti con molta probabilità all'epoca di costruzione dell'edificio, l'intero fabbricato appare in scarse condizioni statiche e di manutenzione. In particolare, vi sono notevoli macchie di umidità dovute probabilmente ad infiltrazioni di acqua piovana e lesioni strutturali in corrispondenza dei solai. Per quanto concerne gli impianti tecnologici, esso è dotato di impianto elettrico, idrico e termico; il CTU riferisce nella perizia che sono stati realizzati sottotraccia e che non ha potuto accertarne la conformità in quanto non è stato reperito il certificato di agibilità e/o abitabilità con le relative certificazioni impiantistiche.

Titoli abilitativi: rilevati all'interno del registro Concessioni edilizie (fascicoli non trovati materialmente):

- Concessione edilizia n. 214 del 09/11/1977
- Concessione ediliza n. 6 del 01/04/1983

Difformità urbanistiche:

Nella perizia si evidenzia che non è stato possibile accettare la presenza o meno di eventuali difformità e/o abusi di carattere urbanistico, poichè non sono stati reperiti i fascicoli relativi ai titoli edilizi.

Difformità di carattere catastale:

Il Ctù, dal sopralluogo effettuato presso l'immobile e dall'analisi della documentazione catastale, ha rilevato la presenza di due piccoli corpi di fabbrica non riportati sulle planimetrie catastali. In particolare, un primo locale è stato rilevato in corrispondenza del piano terra e presenta la destinazione d'uso di cucina; il secondo manufatto, distaccato dal fabbricato di abitazione ed insistente sulla corte di pertinenza dello stesso, attualmente inaccessibile per via della folta vegetazione infestante e per le condizioni statiche in cui versa, presenta la destinazione di rimessa-legnaia. Si mette inoltre in evidenza, che la porzione di fabbricato difforme a destinazione d'uso di cucina, insiste superficialmente per una porzione su una particella di proprietà di altro soggetto, ovvero sulla P.la 30 del Foglio 21, intestata al padre dell'esecutato deceduto nell'anno 2020

Pertanto, l'aggiudicatario dovrà provvedere, a proprie cura e spese, alla regolarizzazione degli abusi e delle difformità dell'unità immobiliare in esame. Il Ctù, nella perizia, stima un costo complessivo pari ad € 6.895,93 oltre accessori di legge (di cui € 2.500,00 per la regolarizzazione catastale ed € 4.395,93 per la demolizione vano cucina sulla p.la 30), sottraendolo al prezzo di stima del bene. Si precisa inoltre che il costo su indicato dal perito è meramente orientativo.

- Terreno in agro di Altino sito alla Via Colli, identificato nel N.C.T. al Fg.21 P.la 23.

PRG: Zona E1 Aree agricole Normali: superficie 630,00 mq

Qualità pascolo arb., Cl 2, RD € 0,10, RA € 0,13

- Terreno in agro di Altino sito alla Via Colli, identificato nel N.C.T. al Fg.21 P.la 34.

PRG: Zona E1 Aree Agricole Normali; superficie 100,00 mq

Qualità Seminativo, Cl 4, RD € 0,13, RA € 0,28

La perizia evidenzia che i sopraindicati terreni (p.lle 23 e 34) sono ubicati in zona periferica di scarsa commerciabilità, il terreno identificato con la p.la 34 è ubicato in posizione attigua alla corte di pertinenza del fabbricato di abitazione (p.la 33) mentre il terreno identificato con la p.la 23 è sito nelle immediate vicinanze delle p.lle 23 e 34; entrambi i terreni presentano un impianto planimetrico pressoché regolare di forma rettangolare, con un profilo con rilevante pendenza; allo

ASTE GIUDIZIARIE stato attuale si presentano inculti ed in apparente stato di abbandono con presenza di vegetazione infestante. Ai fini urbanistici vengono identificati come terreni di natura agricola.

Per tutto quanto qui non riportato si rinvia, per una disamina più dettagliata del complesso immobiliare descritto, alla relazione dell'esperto stimatore ed ai suoi allegati e integrazioni.

CUSTODIA GIUDIZIARIA

L'incarico di custode giudiziario è ricoperto, come da provvedimento di nomina del 13.04.2023, dal sottoscritto delegato alla vendita, Avv. Domenico Cianfrone. Pertanto, coloro che vorranno assumere maggiori informazioni potranno contattarlo ai seguenti recapiti: tel/fax. 0872/967956; o cell. 339.7370616; mail: avv.domcianf@virgilio.it; pec: avv.domenicocianfrone@pec.giuffre.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 quello fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte.**

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta

Avv. Domenico Cianfrone

Patrocinante in Cassazione

Via Milano, 2-66034 Lanciano-tel. e fax. 0872.967956

Pec: avv.domenicocianfrone@pec.giuffre.it

ASTE GIUDIZIARIE®

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) 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 valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi 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 similare) 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 579 cpc;
- 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 di acquisto telematica dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari almeno al dieci per cento (10 %) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario, sul conto corrente bancario acceso presso la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PRATOLA PELIGNA - Filiale di Lanciano e intestato alla procedura: "**Tribunale di Lanciano – Avv. Domenico Cianfrone - 42/2023**" al seguente IBAN **IT46R0874777750000000052526**. 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 necessariamente essere 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 della procedura **l'offerta sarà ritenuta 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. 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 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 giorno 27/02/2026**;
- 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 dogliananza 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 cpc).

Effetti dell'aggiudicazione e versamento del prezzo

L'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.

Si fa avvertenza che la vendita dei detti immobili non è soggetta ad IVA.

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 acceso presso la **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PRATOLA PELIGNA - Filiale di Lanciano** e intestato alla procedura: "Tribunale di Lanciano – Avv. Domenico Cianfrone - 42/2023" al seguente IBAN **IT46R0874777750000000052526**, "o in alternativa, mediante consegna al Professionista Delegato di assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Lanciano – Avv. Domenico Cianfrone - 42/2023".

Entro il termine di cui sopra, dovrà essere versata anche la somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione e, comunque, non inferiore ad Euro 2.000,00 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 alla procedura: "Tribunale di Lanciano – Avv. Domenico Cianfrone - 42/2023" al seguente IBAN **IT46R0874777750000000052526**. o in alternativa, mediante consegna al Professionista Delegato di assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Lanciano – Avv. Domenico Cianfrone - 42/2023".

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.

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; 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 dalla procedura 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. Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche saranno anticipate dall'aggiudicatario, direttamente in sede utilizzando il fondo spese versato, e saranno poi recuperate in sede di distribuzione del ricavato.

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;
- in via facoltativa, se ritenuto opportuno, mediante altre forme di pubblicità: volantinaggio,

Avv. Domenico Cianfrone

Patrocinante in Cassazione

Via Milano, 2-66034 Lanciano-tel. e fax. 0872.967956

Pec: avv.domenicocianfrone@pec.giuffre.it



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 oofferenti (con esclusione dei partecipanti per persona da nominare) per la partecipazione alle vendite telematiche (tel. 0872 729819) attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 13.00.

E' inoltre possibile ricevere supporto, contattando Aste Giudiziarie In linea 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 debbano essere compiute in cancelleria o innanzi al giudice istruttore, saranno effettuate presso lo studio dell'Avv. Domenico Cianfrone, in Lanciano (CH), alla Via Milano, n.2. Maggiori informazioni potranno richiedersi al sottoscritto, presso il proprio studio, previo appuntamento, tel. e fax 0872/967956 o cell. 339.7370616 , mail: avv.domcianf@virgilio.it; pec: avv.domenicocianfrone@pec.giuffre.it

* * * * *



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

Lanciano, 29 dicembre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Domenico Cianfrone

