

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

(Esec. imm. n 13/2019 R.G.E.)

Vendita del 29.09.2020



Il sottoscritto Andrea Colantonio, dottore commercialista in Lanciano (CH), con Studio al Corso Bandiera n. 96, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lanciano nella **procedura esecutiva n. 13/2019 R.G.E.**, promossa da xxx, avente ad oggetto i seguenti



BENI IN VENDITA

LOTTO 2

Piena proprietà per 1/1 di un appartamento al piano secondo, sito nel Comune di Perano (CH), Via Quadroni n. 20. L'appartamento si compone di un ingresso, una cucina, un soggiorno, un corridoio, due bagni, tre stanze e due balconi. Piena proprietà per 1/1 di un garage al piano primo interrato, sito nel Comune di Perano (CH). Il garage si compone di un unico ambiente con accesso diretto dall'area retrostante il fabbricato. Dati Catastali: Catasto Fabbricati, Comune di Perano (CH), **Foglio 2, particella 3501 Sub 8**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale: 138 m², Totale escluse aree scoperte: 131 m², Rendita € 415,75; Catasto Fabbricati, Comune di Perano (CH), **Foglio 2, particella 3501 Sub 23**, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 34 m², Superficie Catastale: 36 m², Rendita € 86,04. Confinanti: (appartamento) con gradinata condominiale, con distacco verso strada provinciale, con distacco verso proprietà xxx, con proprietà xxx, salvo altri; (garage) con spazio di manovra ingresso garage condominiale a più lati, salvo altri.

PREZZO BASE € 80.000,00 - AUMENTO MINIMO € 5.000,00.

L'appartamento identificato al fg. 2, p.lla 3501 sub 8 (ex p.lla 445 sub B) è occupato dal sig. xxx con regolare contratto di affitto del 01/07/2018, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Lanciano il 13/07/2018 al n. 1691 Serie 3T. Il contratto ha la durata di anni quattro con decorrenza dal 01/07/2018 al 30/06/2022, con tacito rinnovo. Il canone di affitto è stabilito in € 4.200,00 (euro quattromiladuecento/00) da corrispondere in 12 rate entro il 18 del mese. Dalle informazioni raccolte in sede di sopralluogo si è accertato che il garage individuato al fg. 2, p.lla 3501 sub 23 è a degli affittuari, benché non riportato nel contratto di affitto.

Dalle ricerche effettuate si è accertato che il terreno su cui è ubicato il fabbricato di cui le unità immobiliari costituenti il lotto n. 2 fanno parte, per una superficie pari al 45,54% della sua estensione, è soggetto a vincolo di Piano Paesistico Regionale Zona B1_Trasformabilità mirata e la restante superficie a Zona D_Trasformazione a regime ordinario.

Dalle ricerche effettuate presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Perano (CH), risulta che il fabbricato di cui le unità immobiliari pignorate fanno parte, è stato assentito con Licenza Edilizia n. 3/76 del 06/03/1976. Per le unità immobiliari della palazzina, tra cui anche le unità oggetto di pignoramento, è stata rilasciata la dichiarazione di abitabilità n. 4/77 del 16/12/1977.

Si è accertato che in data 30/09/1986, è stata presentata una domanda di condono ai sensi della L. 47/85, per la ristrutturazione anche del piano terra e seminterrato, quest'ultima, trasformato a garage. Detta domanda è in corso di definizione. In sede di sopralluogo è stata accertata una diversa distribuzione interna degli ambienti dell'appartamento. Dette modifiche sono sanabili mediante la presentazione di una S.C.I.A. al Comune. Il costo necessario per la definizione della

domanda di condono, nella parte che interessa il garage oggetto di pignoramento e la presentazione della S.C.I.A. in sanatoria per le opere interne all'appartamento, comprese le spese tecniche, può essere stimato pari a € 3.000,00 circa. Di tale onere, che resta a cura e spese dell'aggiudicatario, se ne è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

LOTTO 5

Piena proprietà per 1/1 di un magazzino al piano terra, sito nel Comune di Atesa (CH), Via Piana La Fara s.n.c. e retrostante piccolo appezzamento di terreno di natura edificabile. Il magazzino si compone di due stanze, con accesso principale dalla strada provinciale. Il magazzino è accessibile anche dalla parte retrostante dal terreno identificato dalla particella catastale 4305 del foglio di mappa 13 (ex tracciato ferroviario). Terreno di natura edificabile identificato al Catasto Terreni fg. 13, p.lla 4305. Piena proprietà di 1/1 di un appartamento al piano primo e secondo, sito nel Comune di Atesa (CH) alla Via Piana La Fara s.n.c. L'appartamento al piano primo si compone di una gradinata esterna, un terrazzo, un pranzo con angolo cottura, una gradinata a doppia rampa di accesso al piano secondo, una stanza e un piccolo balcone, al piano secondo si compone di due stanze e un wc. Dati Catastali: Catasto Fabbricati, Comune di Atesa (CH), **Foglio 13, particella 4247 Sub 2**, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 50 m², Superficie Catastale: 57 m², Rendita € 92,96; Catasto Terreni, Comune di Atesa (CH), **Foglio 13, particella 4305**, Qualità FERROVIA, Classe SP, Superficie ca 20, senza redditi; Catasto Fabbricati, Comune di Atesa (CH), **Foglio 13, particella 4247 Sub 3**, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale: 92 m², Totale escluse aree scoperte: 89 m², Rendita € 244,03. Confinanti: (magazzino e terreno) con distacco verso strada provinciale, con proprietà xxx e xxx, con proprietà xxx, salvo altri; (appartamento) con distacco verso strada provinciale, con proprietà xxx e xxx, con proprietà xxx, salvo altri.

PREZZO BASE € 30.000,00 - AUMENTO MINIMO € 3.000,00.

L'appartamento identificato al fg. 13, p.lla 4247 sub 3 è occupato dal sig. xxx con regolare contratto di affitto del 28/05/2015, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Lanciano il 27/05/2015 al n. 1211 Serie 3T. Il contratto ha la durata di anni quattro con decorrenza dal 01/06/2015 al 01/06/2019, regolarmente innovato per altri quattro anni. Il canone di affitto è stabilito in € 1.800,00 (euro milleottocento/00) da corrispondere in rate anticipate di € 150,00. Dalle informazioni raccolte in sede di sopralluogo si è accertato che il magazzino individuato al fg. 13, p.lla 4247 sub 2 è a disposizione dell'esecutato.

Dalle ricerche effettuate si è accertato che il terreno su cui è ubicato il fabbricato di cui le unità immobiliari costituente il lotto n. 5 fanno parte e il retrostante terreno (fg. 13, p.lla 4305), sono soggetti a Vincolo Paesaggistico – Art. 142, comma 1, lettera h, D. Lgs. N. 42/2004.

Dalle ricerche effettuate presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Atesa (CH), per la costruzione del fabbricato di cui le unità immobiliari pignorate fanno parte, non risultano rilasciati permessi autorizzativi, poiché esso è di vecchia costruzione, precedente al 1967 quindi, con molta probabilità è stato costruito in assenza di permessi in quanto all'epoca non richiesti. Per le unità immobiliari oggetto di pignoramento e costituenti il lotto n. 5, non risultano rilasciati permessi di agibilità, né sono state presentate richieste di agibilità.

Dalle ricerche effettuate si è accertato che il terreno su cui è ubicato il fabbricato di cui le unità immobiliari costituenti il lotto n. 5 fanno parte, è gravato per una minima superficie di mq 5 da uso civico affrancabile, per la restante parte di superficie l'uso civico risulta affrancato. Il retrostante terreno (fg. 13, p.lla 4305), non risulta gravato da alcun vincolo di cui al quesito.

Si precisa che per le unità immobiliari identificate al foglio di mappa 13, p.lle 4247 sub 2 e sub 3, occorre presentare la voltura catastale per riunione di usufrutto della sig. ra xxx, nata Atesa il 14/06/1923 e ivi deceduta il 31/05/2016, il cui costo può essere stimato pari a € 300,00 circa.

Di tali oneri, che restano a cura e spese dell'aggiudicatario, se ne è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

LOTTO 8

Piena proprietà per 1/4 di appezzamenti di terreno in parte di natura edificabile ed in parte di natura agricola siti nel Comune di Atesa (CH), Via località Piana La Fara. I terreni identificati al fg. 12, p.lle 27 e 359 sono raggiungibili attraverso una strada brecciata privata. I terreni identificati al fg. 14, p.lle 67 e 198 sono interclusi. Dati Catastali: Catasto Terreni, Comune di Atesa (CH), **Foglio 11, particella 208** Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie are 57 e ca 40, Reddito Domenicale € 42,98, Reddito Agrario € 23,72; **Foglio 12, particella 27** Qualità Vigneto, Classe 1, Superficie are 60 e ca 40, Deduz A1, Reddito Domenicale € 82,66, Reddito Agrario € 43,67; **Foglio 12, particella 359** Qualità Vigneto, Classe 1, Superficie are 01 e ca 10, Reddito Domenicale € 1,70, Reddito Agrario € 0,80; **Foglio 14, particella 67** Qualità Uliveto, Classe 1, Superficie are 12 e ca 80, Reddito Domenicale € 6,61, Reddito Agrario € 3,31; **Foglio 14, particella 198** Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie are 7, Reddito Domenicale € 3,98, Reddito Agrario € 2,71. Confinanti: Terreno identificato al fg. 11, p.lla 208 con strada comunale, con proprietà xxx e xxx, con proprietà xxx, con proprietà xxx, salvo altri; Terreno identificato al fg. 12, p.lle 27 e 359, con proprietà xxx, con proprietà xxx, con proprietà xxx, con proprietà xxx, con proprietà xxx, con proprietà xxx, salvo altri; Terreno identificato al fg. 14, p.lla 67, con proprietà xxx, con proprietà xxx, con proprietà xxx e xxx, salvo altri; Terreno identificato al fg. 14, p.lla 198 con altra proprietà xxx, con proprietà xxx e xxx, con proprietà xxx, con proprietà xxx e xxx, salvo altri.

PREZZO BASE € 15.000,00 - AUMENTO MINIMO € 2.000,00.

Dalle informazioni raccolte in sede di sopralluogo i terreni costituenti il lotto n. 8, sono a disposizione dell'esecutato.

Dalle ricerche effettuate si è accertato che parte degli immobili costituenti il lotto n. 7, sono soggetti a Vincolo Paesaggistico – Art. 142, comma 1, lettera h, D. Lgs. N. 42/2004.

Dalle ricerche effettuate si è accertato che i terreni identificati al fg. 11, p.lla 208, fg. 12 p.lle 27 e 359, fg. 14, p.lla 67 (parte del lotto n. 8), sono gravati per una minima superficie da uso civico affrancabile. Di tali oneri, che restano a cura e spese dell'aggiudicatario, se ne è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Stante la insufficienza delle notizie di cui all'articolo 46 del T.U. n. 380/2001 e di cui all'articolo 40 della legge n. 47/1985 e successive modificazioni, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata legge n. 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti e nei termini di legge, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge n. 47/1985.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale depositata dall'esperto nominato dal tribunale, che si assume conosciuta e accettata dagli offerenti.

Gli immobili in vendita sono affidati in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie di Lanciano, Via Fiume 9, telefono 0872/713814, che permetterà la visita degli immobili ad ogni interessato e fornirà ogni informazione utile anche in ordine allo stato di occupazione degli immobili medesimi.



RENDE NOTO

che i detti beni saranno posti in vendita, presso lo Studio del Dott. Andrea Colantonio in Corso Bandiera 96 a Lanciano, alle condizioni di seguito indicate:

**VENDITA TELEMATICA ASINCRONA del 29.09.2020 ore 10.00 e proseguo -
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://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.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 12:00:00 del giorno precedente 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 presentata, da considerarsi irrevocabile ad ogni effetto di legge, vale quale integrale accettazione del contenuto del presente avviso di vendita e della perizia estimativa che, quindi, con la presentazione dell'offerta si intendono ben conosciuti dall'offerente;

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 (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, si precisa che il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN);
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste.

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

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

All'offerta telematica dovranno essere allegati:

- a) copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- 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 addebitata la somma oggetto del bonifico);
- 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 procuratore legale, cioè di avvocato;
- 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) 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;

- h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima, ecc., effettuate in separato modulo.
- i) 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 proveniente da un conto corrente intestato all'offerente e in favore del conto corrente bancario acceso presso la BCC Sangro Teatina, filiale di Lanciano e intestato a "Tribunale di Lanciano – [Andrea Colantonio] – PEI 13/2019" al seguente IBAN: IT04G0896877750000160101270. Il bonifico, con causale "ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura) dovrà essere effettuato in modo tale che le somme siano presenti sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. 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, secondo la tempistica predetta, 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 le offerte formulate e la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- Verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro il termine indicato nel presente avviso;
- 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 termine fissato nel presente avviso;

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 **11:00:00 del giorno 01/10/2020**;
- 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.

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 del procuratore.

Effetti dell'aggiudicazione e versamento del prezzo

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

Si fa avvertenza che al bene immobile aggiudicato potrebbe risultare applicabile, ove ne ricorrano le condizioni di legge, la disciplina prevista dall'articolo 10 n. 8bis/8ter del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, in relazione al possibile esercizio da parte del soggetto cedente della relativa opzione per l'applicazione al trasferimento dell'Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.).

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 BCC Sangro Teatina, filiale di Lanciano e intestato a "**Tribunale di Lanciano – [Andrea**

Colantonio] – PEI 13/2019” al seguente IBAN: IT04G0896877750000160101270, o, in alternativa, mediante consegna al Professionista Delegato di assegno circolare non trasferibile intestato a **“Tribunale di Lanciano – [Andrea Colantonio] – PEI 13/2019”**;

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 BCC Sangro Teatina, filiale di Lanciano e intestato a **“Tribunale di Lanciano – [Andrea Colantonio] – PEI 13/2019”** al seguente IBAN: IT04G0896877750000160101270, o, in alternativa, mediante consegna al Professionista Delegato di assegno circolare non trasferibile intestato a **“Tribunale di Lanciano – [Andrea Colantonio] – PEI 13/2019”**;

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.

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.

La presentazione delle offerte implica l’accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e la lettura e l’accettazione integrale della perizia di stima, con particolare riguardo ad eventuali difformità edilizie

L’immobile viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura medesima; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell’immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario a spese della procedura. Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale)

siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal giudice dell'esecuzione ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.

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

Il decreto di trasferimento 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. Tutti i versamenti dovranno pervenire sul conto della procedura mediante bonifico proveniente da conto corrente bancario intestato all'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;
- in via facoltativa, se ritenuto opportuno, mediante altre forme di pubblicità: volantinaggio, pubblicazione per estratto su quotidiani, affissioni di manifesti murali nelle zone interessate e/o pubblicazione su altri siti internet deputati alla pubblicità delle vendite giudiziarie.

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

Si informa inoltre che presso il Tribunale di Lanciano (Secondo piano - Stanza n.21) è presente uno sportello di assistenza riservato ai soli offerenti (con esclusione dei partecipanti per persona da nominare) per la partecipazione alle vendite telematiche (tel. 0872 729819) aperto il martedì ed il giovedì dalle ore 14:30 alle ore 17:30.

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

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

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

Si precisa che tutte le attività che debbono essere compiute in cancelleria saranno effettuate presso lo studio del Dott. Andrea Colantonio, in Lanciano, corso Bandiera n°96, dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00, o previo appuntamento.

Maggiori informazioni potranno essere reperite sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Lanciano, li 18 giugno 2020



Il Professionista Delegato
Andrea Colantonio
dottore commercialista

