

## **Tribunale civile di Pescara**

### **Terzo Avviso di Vendita di Immobili**

#### **Espropriazione Immobiliare 288/2022 R.G.E.**

L'Avv. Luca La Gorga (CF LGRLCU66D13H501G) con studio in Pescara Viale Leopoldo Muzii 55, Professionista Delegato ex art. 591-bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita nonché alle successive operazioni, giusta ordinanza del 17.10.2023 del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Pescara, Dr.ssa Luigina Tiziana Marganella

#### **AVVISA**

che il giorno **05 novembre 2024 alle ore 9,30** si procederà davanti a sé alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, nel caso di offerte plurime ammissibili, avrà luogo la gara nella forma **della vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** dell' immobile pignorato – come di seguito descritto – secondo le condizioni di vendita di cui al presente avviso e di cui all'ordinanza di vendita del 17.10.2023, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161- ter disp. att. c.p.c. di cui al DMG 26.02.2015 n. 32

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO** : Piena Proprietà (1/1) Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Salita Pandolfi, 24, piano 1-

L'immobile ad uso abitazione è posto al primo piano di una palazzina recintata. La palazzina, elevata su due piani fuori terra oltre sottotetto e garage interrato (si precisa che l'immobile staggito non dispone di garage), è ubicata in zona semiperiferica, residenziale e collinare di Pescara, a circa 1 km da Largo Madonna dei 7 Dolori, a circa 4 km dal centro amministrativo della città e a circa 3,5 km dall'uscita di Pescara Colli dell'asse attrezzato Chieti-Pescara. L'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno, tinello, corridoio, disimpegno, due camere da letto, un bagno e due balconi, per una superficie lorda complessiva pari a 93 mq, oltre veranda abusiva adibita a cucina di 9 mq circa. L'accesso al fabbricato avviene su corte comune attraverso un cancello carrabile che insiste sulla via Salita Pandolfi. L'immobile ha un pianerottolo esterno ed il vano scala (senza ascensore) in comune con le altre unità immobiliari. Identificato al catasto Fabbricati: Fg. 11, Part. 632, Sub. 2, Categoria A3.

Destinazione urbanistica: in base al P.R.G. vigente del Comune di Pescara, l'immobile ricade in zona "B3 Completamento e recupero", disciplinata dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione. La sottozona B3 comprende aree semicentrali e periferiche, comprese nei settori urbani 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, prevalentemente edificate, salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora ineditati, destinati sia al completamento della urbanizzazione e della edificazione, sia al

recupero del patrimonio edilizio esistente. In tale sottozona, sugli edifici esistenti, sono consentiti interventi diretti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii.

L'immobile confina a sud-est con il sub 5 di proprietà \*\*\* e vano scala comune; a sud-ovest con distacco su corte interna; a nord-ovest con distacco su corte interna con affaccio su salita Pandolfi.

L'immobile pignorato si trova in buone condizioni di manutenzione ed uso

Valore di stima da perizia: Euro € 82.770,00

**PREZZO BASE D'ASTA: Euro 46.558,12**

**OFFERTA MINIMA: Euro 34.918,59 (offerta pari al 75% del prezzo base d'asta)**

**RILANCIO MINIMO DI GARA: Euro 500,00**

La Vendita NON è soggetta ad IVA.

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni; omologa del Tribunale di Pescara di separazione consensuale tra i coniugi.

**L'immobile risulta essere occupato dal debitore con il figlio e la famiglia di quest'ultimo.**

I beni non sono comodamente divisibili in natura

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Da indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Pescara (PE), risultano le seguenti autorizzazioni edilizie: - Progetto per l'ampliamento di un fabbricato in Salita Pandolfi n. 24, respinto dalla Commissione Edilizia con seduta del 29/04/1986. - Concessione edilizia N. 060 del 27/02/1987 intestata a \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\* , avente ad oggetto l'ampliamento di un fabbricato sito in Pescara alla Salita Pandolfi n. 24. Da indagini presso l'ufficio della Sezione Condono Edilizio del Comune di Pescara, relativamente ad altre unità immobiliari facenti parte del fabbricato, sono state rilevate le seguenti concessioni in sanatoria: - Concessione in sanatoria n. 558 del 06/05/1996 per ampliamento garage al piano interrato; - Concessione in sanatoria n. 508 del 06/05/1996 per ampliamento dell'abitazione al piano terra; - Concessione in sanatoria n. 509 del 06/05/1996 per realizzazione dell'abitazione al piano primo (adiacente a quella pignorata); - Concessione in

sanatoria n. 537 del 06/05/1996 per il sottotetto reso abitabile. Non risultano pratiche di condono edilizie relative alla veranda abusiva dell'immobile pignorato.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi dell'immobile pignorato, confrontato con la planimetria dell'ultimo progetto approvato con Concessione edilizia n. 060 del 27/02/1987, si sono rilevate le seguenti difformità: - ampliamento della cucina per una superficie lorda complessiva di mq 9, con realizzazione di una veranda avente un'altezza pari a 2,40 metri, costituita da pareti in muratura H. 1,40 e infissi su due lati, con accesso sul balcone e sul lastrico di altra proprietà confinante. Detta veranda è stata adibita a cucina, collegata da un vano porta all'attuale tinello (destinato a cucina nel progetto approvato), in difformità al Regolamento Edilizio del Comune di Pescara, che all'art. 61 prescrive un'altezza minima dei locali di categoria A1 (tra cui la cucina) pari a metri 2,70. L'abuso edilizio non è sanabile se non con eventuale Condono Edilizio per aumento della volumetria realizzabile. Per il ripristino dello stato di legittimità, pertanto, è necessario demolire la veranda abusiva. Non è possibile, infatti, presentare un progetto a sanatoria poichè l'intervento è in contrasto con l'art. 36 comma 1 del D.P.R. 380/01: "il permesso in sanatoria si può ottenere se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda" (doppia conformità). Non risulta applicabile, inoltre, l'art. 41 comma quinto del Testo Unico dell'Edilizia, poichè le ragioni del credito sono successive all'ultimo condono edilizio di cui alla L. n. 326/2003. Gli oneri di demolizione ammontano a circa € 3.000,00.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata.

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. In merito alla veranda abusiva, risulta, dalla documentazione presso l'Agenzia del Territorio di Pescara, che la stessa è stata rilevata in loco

dal tecnico del Catasto in occasione di un controllo in data 14/01/1981 ed è stata accatastata con variazione n. prot. 237 del 19/02/1997.

\*\*\* \*\* \*\*\*

Per una più accurata descrizione del bene, del suo interno, esterno e delle parti comuni - anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri, pesi e formalità pregiudizievoli a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oltre che per chiarimenti sulle difformità catastali, urbanistiche, edilizie e sulla destinazione urbanistica dell'immobile- si fa espresso rinvio alla relazione dell'esperto stimatore Arch. Paola Oreste e relativi allegati nonché ai chiarimenti dell'esperto stimatore del 21.03.2024 e relativi allegati depositati nella predetta procedura consultabili presso lo studio del professionista delegato e sui siti internet <https://pvp.giustizia.it>, [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.pescara.it](http://www.tribunale.pescara.it)

### **VISITA DEGLI IMMOBILI**

Gli interessati all'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare il bene in vendita entro 15 giorni dalla richiesta. La richiesta di visita dovrà essere formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> usando il tasto "prenotazione visita immobile" e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La visita del bene si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro (art. 560 c.p.c.).

### **REGIME DELLA VENDITA**

L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori; con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù, attive e passive, esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge (ed eventuale regolamento di condominio). La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità e di eventuali difformità -anche di misura, della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli immobili e degli impianti a norme di legge vigenti, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia- non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. Il bene è venduto

libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario ai sensi dell'art.560 comm.6 c.p.c. su richiesta dell'aggiudicatario, il quale deve provvedere a richiedere tale liberazione al massimo contestualmente al versamento del saldo del prezzo o comunque prima della bozza del decreto di trasferimento. Ogni onere fiscale e/o tributario e/o imposta derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per: il certificato energetico dell'immobile/APE, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. Per quanto non previsto nel presente avviso verranno applicate le vigenti norme di legge.

### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA - Disposizioni generali**

Il Gestore della vendita telematica è Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.

Il portale del gestore della vendita telematica è [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato.

**OFFERTA.** L'offerta di acquisto dovrà essere in bollo e formulata esclusivamente con modalità telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato a norma dell'art. 579 cpc ultimo comma, tramite il modulo web "*offerta telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia ed al quale è possibile accedere dalla scheda del LOTTO in vendita sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). **Le offerte di acquisto dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del 04 novembre 2024 come da indicazioni di seguito specificate.** Il giorno immediatamente successivo e cioè **il 05 novembre 2024 alle ore 9,30** si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed eventualmente all'avvio della gara con le modalità telematiche di seguito indicate. L'offerta dovrà contenere in allegato (nella busta telematica e quindi caricati nella fase di compilazione dell'offerta telematica: **a**) copia del documento valido d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente; **b**) la documentazione attestante il versamento della cauzione -segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento e copia dell'Iban dal quale esso è stato disposto- effettuato tramite bonifico bancario sul CONTO CORRENTE ACCESO PRESSO LA BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE MOLISANE SCPA FILIALE DI PESCARA IBAN **IT62D0503315400000000109638 -BIC PPMSIT31XXX** (intestato a **Tribunale di Pescara Proc. Esecutiva Immobiliare N. RGE 288/2022**) pari al 10% del prezzo offerto con la causale

“versamento cauzione”; **c)** la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore” stilata sui moduli reperibili sul sito internet del Tribunale di Pescara [www.tribunale.pescara.it](http://www.tribunale.pescara.it)); **d)** se il soggetto offerente è coniugato, il regime patrimoniale prescelto e, se in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo); **e)** se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento valido d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; **f)** se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri; **g)** 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 rilasciata al soggetto che effettua l’offerta. L’offerta deve contenere l’indicazione del prezzo che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia della stessa, al valore dell’offerta minima. L’offerente dovrà esplicitare nell’offerta l’intenzione di avvalersi di un mutuo per il versamento del saldo prezzo. Salvo quanto previsto dall’art. 571 cpc, l’offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. E’ ammissibile il pagamento rateale del prezzo. L’offerta sarà ritenuta ammissibile solo se il pagamento rateale è proposto entro un periodo non superiore a 12 mesi e solamente in caso di giustificati motivi che dovranno preventivamente essere posti al vaglio del delegato e resi per iscritto nella formulazione dell’offerta stessa.

Per la **sottoscrizione e trasmissione, a pena d’inammissibilità, l’offerta** dovrà in via alternativa: **a)** essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; **b) oppure,** essere trasmessa direttamente a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell’art. 12, comma 4 e dell’art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal 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 del 2005; -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 (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e 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 del 2015). L’offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) con la precisazione che: **a)**

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; **b)** l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15 comma I, D.M. n. 32 del 2015. I gestori della vendita telematica ne daranno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso, le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato; l'offerta verrà formulata con modalità non telematica ed in essa saranno contenute tutte le informazioni previste per l'offerta telematica con i relativi allegati. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma I D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità -previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta- il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita. I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto il prezzo base, se l'offerente non presta cauzione nelle modalità stabilite nell'ordinanza di vendita o se la cauzione è inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

**CAUZIONE.** L'offerente è tenuto al versamento di una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà, in ogni caso, trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. L'importo della cauzione (nella misura suindicata) deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul **CONTO CORRENTE ACCESO PRESSO LA BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE MOLISANE SCPA FILIALE DI PESCARA IBAN IT62D050331540000000109638 -BIC PPMSIT31XXX** (intestato a **Tribunale di Pescara Proc. Esecutiva Immobiliare N. RGE 288/2022** con la causale "versamento cauzione". Il bonifico dovrà essere effettuato, a cura dell'offerente, in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. In particolare, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora, nel giorno fissato per la preliminare verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte stesse, il Professionista non riscontri l'accredito delle somme sul

conto corrente intestato alla Procedura. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che -nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara- il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte, all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avverrà esclusivamente mediante disposizione di bonifico, da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione, il cui IBAN è stato precisato e documentato nell'offerta. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

**Esame delle offerte: Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte.** L'esame delle offerte verrà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale di Pescara o presso lo studio del Professionista Delegato. Tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avranno luogo a cura del delegato presso il proprio studio. Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate. La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute -almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita- con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla 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: -verificherà l'ammissibilità delle offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti in conformità alle prescrizioni generali di cui agli artt. 571 e ss. cpc ed alle prescrizioni del presente avviso di vendita; -verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati; -procederà, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato. In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di **assicurare l'anonimato**. **All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista procederà come segue:**

- **nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:** a) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta verrà senz'altro accolta ed il bene verrà aggiudicato all'offerente; b) se l'offerta è inferiore al

“valore d’asta/prezzo di riferimento” indicato nell’avviso di vendita (ovviamente nei limiti di ammissibilità dell’offerta), l’offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all’offerente salvo che: §- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell’esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale); in tal caso il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell’Esecuzione; §-in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in tal caso il professionista procederà alla deliberazione dell’istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

- **nell’ipotesi di presentazione di PIU’ OFFERTE AMMISSIBILI:** a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso); b) all’esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista procederà a verificare l’eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull’aggiudicazione nei seguenti termini: il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto -nell’ordine di seguito indicato- dei seguenti elementi: I^) maggior importo del prezzo offerto; II^) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; III^) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; IV^) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell’offerta; c) il professionista procederà infine come segue: -qualora il miglior prezzo offerto all’esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all’esito dell’avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al “valore d’asta/prezzo di riferimento” indicato nell’avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato; - qualora il miglior prezzo offerto all’esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all’esito dell’avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al “valore d’asta/prezzo di riferimento” indicato nell’avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all’aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell’istanza di assegnazione ed agli adempimenti conseguenti.

**Gara tra gli offerenti:** l’eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull’offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**; nella gara, i rilanci sull’offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro 500,00 per gli immobili aventi prezzo-base pari o inferiore ad euro 50.000,00, euro 1.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base pari o inferiore ad euro 100.000,00, euro 2.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base pari o inferiore a euro 200.000,00 e ad euro 5.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base di euro 200.000,00 o superiore. In particolare: **I)** i partecipanti ammessi alla gara potranno

formulare, esclusivamente on-line, le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; **II)** ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; **III)** il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato. **La gara avrà la seguente durata:** - la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte; -la gara avrà termine alle ore 13.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara. **EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:** qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di TRE ORE). La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi). **PRECISAZIONI:** l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica. Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggior offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore). Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. **Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione:** il Professionista Delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopraindicati in sede di condizioni generali della vendita a cui integralmente si rinvia.

**Condizioni generali dell'assegnazione.** Il Professionista Delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: **a)** la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; **b)** la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; **c)** la vendita non abbia avuto luogo in quanto -in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti- il prezzo indicato nella migliore offerta sia

inferiore al valore d'asta. Il Professionista Delegato provvederà a: 1) determinare, in sede di assegnazione, l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; 2) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; 3) a trasmettere al Giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

**Adempimenti pubblicitari.** Della vendita sarà data pubblica notizia a cura del Professionista Delegato mediante pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. mediante: **A)** Pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. A tal specifico adempimento è delegata la Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.; **B)** Pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it), [www.subito.it](http://www.subito.it); **C)** Pubblicazione per estratto sul periodico Pescara Affari almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. Tutte le pubblicità sono a carico del Professionista Delegato ed a spese del creditore precedente. Maggiori informazioni potranno essere richieste al Professionista Delegato Avv. Luca La Gorga con studio in Pescara, al Viale Leopoldo Muzii 55, tel. 0852121127 mob. 3485176840; mail [lagorga.studioleg@gmail.com](mailto:lagorga.studioleg@gmail.com).

### **INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO**

**Saldo del prezzo:** il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione salvo quanto previsto in ordine alla possibilità di corrispondere il prezzo residuo in via rateale. In tale ultimo caso (pagamento rateale del prezzo) se l'aggiudicatario non versa anche una sola rata entro 10 giorni dalla scadenza del termine, il giudice dell'esecuzione dispone la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate. Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato presso il suo studio. Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità: -bonifico bancario sul CONTO CORRENTE BANCARIO ACCESSO PRESSO LA BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE MOLISANE SCPA FILIALE DI PESCARA IBAN **IT62D050331540000000109638** -BIC **PPMSIT31XXX** (intestato a Tribunale di Pescara Proc. Esecutiva Immobiliare N. RGE **288/2022** con la precisazione che -ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà

rilievo alla data dell'ordine di bonifico; -oppure, consegna al Professionista Delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pescara procedura esecutiva immobiliare n. 288/22 RGE. In caso di inadempimento all'obbligazione del pagamento del prezzo : -l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario come cauzione, saranno acquisite a titolo di multa; -il professionista procederà a fissare immediatamente un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al Giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

**Credito Fondiario** Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità: -l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il Professionista Delegato con le modalità sopra indicate; -il Professionista Delegato verserà l'80% dell'importo al creditore fondiario con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare il conto corrente di accredito delle somme); a tal fine, il professionista inviterà il creditore fondiario a fargli pervenire, prima degli esperimenti, la nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata in suo favore con avviso che, in mancanza, non potrà farsi luogo al versamento diretto in favore del creditore fondiario. In caso di mancata o intempestiva precisazione del credito fondiario, il professionista gli comunicherà che l'intero residuo prezzo sarà versato alla procedura nel termine fissato;

**Saldo spese.** Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del Professionista Delegato) e salvo conguaglio finale, per far fronte alle spese ed all'assolvimento delle imposte, con l'avvertenza che le somme versate andranno imputate innanzitutto a titolo di spese ex art. 1194 c.c. In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza. Sono a carico dell'aggiudicatario,

altresì, tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal Giudice dell'Esecuzione. Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, saranno anticipate dall'interessato, su richiesta del Professionista Delegato e recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex art. 2770 cod. civ. con precedenza ex art 2777, cod. civ., anche sui crediti ipotecari. A norma dell'art. art. 46 D.P.R. 6-6-2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora la costruzione dell'immobile sia iniziata dopo il 17/3/85 e si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica o, in mancanza, dalla trascrizione del decreto emesso dalla Autorità Giudiziaria. Ai sensi dell'art. 61 del decreto n. 646 del 16.7.1905 ogni aggiudicatario potrà, con il consenso dell'Istituto mutuante, profittare del mutuo frazionato su ciascun appartamento purché, nei quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori, gli interessi e le spese e purché il prezzo a cui gli fu deliberato il lotto sia superiore di  $\frac{2}{5}$  al residuo credito dell'Istituto oppure paghi la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'unità immobiliare espropriata ai  $\frac{3}{5}$  del relativo prezzo di base. Ai sensi del co. 5° dell'art. 41 D. Lgs. 385/93 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione, paghi alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese". Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

A norma dell'art. 40 L. 47/85, qualora si tratti di immobile o di opere abusive la cui realizzazione sia stata ultimata entro la data del 1/10/1983, a norma delle disposizioni di cui al capo IV L. 47/85 (non abrogate dal TU edilizia di cui al DPR 380/01 come previsto dall'art. 136 T.U. cit.) l'aggiudicatario ha facoltà di presentare presso il Comune ove si trovi l'immobile, domanda di sanatoria nel termine di 120 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento "purché le ragioni di credito" fatte valere nell'esecuzione dal creditore precedente o intervenuto, siano di data antecedente all'entrata in vigore della L. 47/85. Ai sensi dell'art. 35, XII c. L. 47/85 nel caso in cui, pur non risultando rilasciata la concessione in sanatoria (condono), risulti presentata la relativa domanda a suo tempo da parte del proprietario o altro avente diritto, la domanda di condono deve ritenersi accolta tacitamente, ai sensi dell'art. 36 L. 47/85 qualora: - risultino decorsi 24 mesi dalla presentazione della domanda; -risultino versate le prime due rate

dell'oblazione, fermo l'obbligo per l'aggiudicatario, qualora a ciò non si sia già provveduto, di procedere all'accatastamento.

In ogni caso, per le opere realizzate anteriormente all'1/9/1967 non è necessario procedere a sanatoria delle opere stesse (art. 40 L. 47/85) e, ai fini della successiva commercializzazione dell'immobile, va allegata all'atto dichiarazione sostitutiva di notorietà da cui risulti l'epoca di realizzazione delle opere stesse (v. Cass. 6162/06).

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario, ai sensi dell'art. 560, comma 6, cpc, **su richiesta dell'aggiudicatario, il quale deve provvedere a richiedere tale liberazione al massimo contestualmente al versamento del saldo prezzo o, comunque, prima della predisposizione della bozza del decreto di trasferimento.**

**Informazioni generali.** La partecipazione alla vendita implica: -la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati nonché dei chiarimenti dell'esperto stimatore del 21.03.2024 e relativi allegati; -l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso; -la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica. Presso il Tribunale di Pescara, stanza 319 -3 piano- blocco C è presente uno sportello di assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche (085.45.03.527) aperto il lunedì ed il venerdì dalle 10,00 alle 13,00. Per assistenza tecnica durante le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione alla vendita telematica è possibile ricevere supporto contattando Aste Giudiziarie Inlinea Spa ai seguenti recapiti: -numero verde ad addebito ripartito 848.58.20.31; - centralino: 058620141; - email: assistenza@astetelematiche.it. Tali recapiti sono attivi dal lunedì al venerdì dalle 9,00 alle 13,00 e dalle 14,00 alle 18,00.

Pescara, 04 settembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Luca La Gorga