



**TRIBUNALE DI PESCARA**  
**AVVISO DI VENDITA ALL'ASTA**  
**PRIMO ESPERIMENTO**  
**- ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 180/2023 R.G.E. -**

Il sottoscritto Avv. Cristian Catapano, con studio in Pescara alla Via Messina n.7, quale professionista delegato nominato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Luigina Tiziana Marganella, con ordinanza del giorno 04 luglio 2024, ai fini del compimento delle operazioni relative alla vendita e di quelle successive, nonché delle attività tutte connesse e conseguenti previste dal D.L. 14 marzo 2005 n. 35 convertito, con modificazioni, nella Legge 14 maggio 2005 n. 80 e successive modificazioni ed integrazioni,

**AVVISA**

che il **giorno 12 novembre 2024**, alle **ore 15.00**, procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nella forma di **vendita asincrona con modalità telematica**, dei beni immobili relativi al giudizio di espropriazione immobiliare sopra emarginato e di seguito descritto.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**Dati desunti da perizia:**

**LOTTO UNICO**

**Caratteristiche sommarie:**

**Bene n.1**

Albergo ubicato a Montesilvano (PE) - VIA BRADANO 5, piano T,1,2,3,4,5,6,7

Complesso alberghiero composto da un fabbricato articolato su 8 livelli fuori terra con da ampia area di pertinenza esterna e terreno adiacente adibito a parcheggio. La struttura è ubicata in una zona semi-periferica, a ridosso della Pineta di Montesilvano ed a soli 30 mt dalla spiaggia. L'edificato circostante è composto da un tessuto urbano quasi totalmente urbanizzato e caratterizzato prevalentemente da edifici a due tre piani fuori terra con bassa densità abitativa.

**Dati Catastali:**

Catasto Fabbricati del Comune di Montesilvano (PE):

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	29	69	2	1	D2				28410 €	T-1-2-3-4-5--7		
	29	69	3	1	F					6-8		

	29	702		1	D1				154,94 €	T	
--	----	-----	--	---	----	--	--	--	----------	---	--

Catasto Terreni del Comune di Montesilvano (PE):

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
29	60				Vigneto	4	530 mq	2,6 €	0,68 €	

**Confini:**

Dalla perizia si legge che l'immobile confina con stessa ditta, via Bradano, part.IIa 70. Salvo altri e più aggiornati confini.

**Regolarità edilizia:**

Dalla relazione del perito, cui si rimanda per maggiori approfondimenti, si legge che "L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Per quanto concerne l'accertamento sulle difformità edilizie ai sensi della Legge n° 47/85 e successive sono state effettuate ricerche presso l'Archivio del Comune di Montesilvano. Le ricerche hanno individuato le seguenti autorizzazioni edilizie. Il fabbricato è stato realizzato con iniziale Autorizzazione edilizia del 02/02/1967; successiva autorizzazione edilizia in variante del 15/06/1968. Con C.E. n. 3164 in data 31/01/1987 è stato realizzato il tetto in c.a. ed è stata effettuata la ristrutturazione del piano terra e primo. Si rileva Concessione edilizia n 6281 del 17/11/1994 in variante alla C.E. n 3164/1987 e concessione edilizia n 8304 del 21/01/2000 per lavori di ristrutturazione del fabbricato. Per l'esercizio dell'attività di albergo e ristorazione \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è in possesso delle seguenti licenze e/o autorizzazioni: 1) licenza per esercizio di albergo e di residence; 2) autorizzazione Sanitaria n. 466 del 25 giugno 1998 e rinnovata il 4 gennaio 2008; 3) agibilità rilasciata in data 27 luglio 2011, prot. 048042; 4) certificato PREVENZIONE INCENDI rilasciato in data 14 luglio 2010, rinnovato in data 18 dicembre 2013 valido sino all'11 giugno 2018, rinnovato con SCIA presentata il 22.02.2019 prot. 3062; 5) attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima concessione edilizia rilasciata: le difformità riscontrate sono relative a diversa distribuzione degli spazi interni. Ai fini della regolarizzazione urbanistica sarà necessario richiedere sanatoria edilizia per le opere difformi. I costi della regolarizzazione verranno determinati forfettariamente e saranno detratti dal valore di stima dell'immobile."

**Eventuali ulteriori costi di regolarizzazione saranno a carico aggiudicatario.**

**Stato di occupazione:**

1) L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di affitto di azienda, ritenuto non opponibile dal G.E., del 26/4/22 rep 11473/7963, Registrato in Pescara il 25/05/2022 al n° 6196 serie 1T e trascritto a PESCARA il 26/05/2022 al n. 8440 R.G. al n. 6008 R.P. **Tale formalità non sarà cancellabile con il decreto di trasferimento.**

Si precisa che la dichiarazione di non opponibilità è stata opposta ex art. 617 cpc dall'occupante e l'opposizione è stata dichiarata inammissibile nella fase cautelare. Pende il termine per l'eventuale introduzione del giudizio di merito.

In relazione al contratto di affitto di azienda si riportano per completezza le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/02/2022
- Scadenza contratto: 28/02/2031

Per maggiori dettagli si rimanda alla perizia.

2) Porzioni di immobile sono altresì occupate da terzi con contratti di locazione opponibili, come segue:

- con contratto sottoscritto in data 08/11/2020, registrato in data 25/03/2021, veniva concessa in locazione porzione di piano attico degli immobili staggiti per installazione e utilizzo stazione radio, con durata di anni 9 a far data dal 01/11/2020 e rinnovo tacito di 6 anni in 6 anni, verso un canone annuo di € 6.666,00 + iva, da pagarsi in 2 rate semestrali entro la prima decade di ogni semestre;
- con contratto sottoscritto in data 12/07/2022, registrato in data 05/08/2022, venivano concesse in locazione 2 camere site al piano primo degli immobili staggiti + 2 posti auto nel parcheggio esterno, con durata di anni 9 secchi, verso un canone annuo di € 6.000,00 + iva, da pagarsi in rate mensili posticipate all'ultimo giorno di ogni mese per € 500,00 cadauna.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Dalla perizia si legge che:

Si evidenziano le seguenti servitù: - con atto notarile in data 04/09/1991, repertorio 29459, trascritto il 05/09/1991 ai nn. 9140/6896, ...omissis... ha vincolato i beni siti in Montesilvano al foglio di mappa n 29, mappale 69 - 74 - 60, alla loro specifica destinazione, a partire dal giorno del contributo ricevuto dalla Regione Abruzzo per 10 anni; - con atto in autentica notarile in data 08/08/2001, rep n.2483, trascritto il 25/08/2001 ai nn. 10188/7020, è stata costituita una servitù di elettrodotto e di Enel Distribuzione spa con sede in Pescara ed a carico di ...omissis... sui beni siti in Montesilvano al foglio di mappa n 29 mappale 702. La servitù riguarda un locale occupato dall'impianto di trasformazione; - con atto notarile in data 24/11/2006 repertorio 2391, trascritto il 07/12/2006 ai nn. 26321/16373, a favore di Regione Abruzzo ed ...omissis..., è stato costituito

vincolo di destinazione turistica sul fabbricato al foglio di mappa 29, mappale 702; - con atto a rogito notarile in data 29/07/2010 repertorio n. 2172/1495, trascritto il 30/07/2010 ai nn. 13402/7823 ...omissis... ha costituito un vincolo di destinazione a favore della Regione Abruzzo sul bene in Montesilvano al foglio di mappa 29, mappale 69 subalterno 1. Si tratta di vincolo a destinazione turistica a favore della Regione Abruzzo sul fabbricato in oggetto.

**Tali formalità pregiudizievoli non saranno cancellate con il decreto di trasferimento.**

**PREZZO BASE D'ASTA: € 2.356.160,00** (Euro duemilioneitrecentocinquantaseimilacentosessanta/00)

**OFFERTA MINIMA: € 1.767.120,00** (Euro unmilionesettecentosessantasettemilacentoventi/00). L'Offerta minima corrisponde al 75% del valore d'asta

**OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: € 5.000,00** (Euro cinquemila/00)

**Oltre oneri fiscali, come per legge.**

**TRATTAMENTO FISCALE IVA:**

**La vendita del bene è soggetta ad iva.**

**Salva la diversa disciplina fiscale imperativa applicabile.**

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione del C.T.U., Geom. Pelusi Edoardo, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari in data 10/05/2024 e consultabile in forma epurata dalle generalità del debitore e di terzi sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

#### **VISITA DEGLI IMMOBILI**

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici (15) giorni dalla richiesta (compatibilmente con le esigenze del caso). La richiesta di visita è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni 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**

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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 dare 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, spese condominiali, ove previste,

dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - 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 che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura, ad eccezione di quelle, eventualmente, già indicate nella descrizione degli immobili.

La liberazione degli immobili, laddove occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario, ai sensi dell'art. 560, comma 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 predisposizione della bozza del decreto di trasferimento.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

Tutte le notizie inerenti i beni immobili pignorati, seppur non espressamente richiamate nel presente avviso, si reputano ben conosciute dai partecipanti alla vendita, sui quali grava, pertanto, l'onere di prendere visione ed esaminare attentamente il contenuto della relazione dell'esperto e della documentazione ipocatastale; la partecipazione alla vendita senza incanto implica, pertanto, la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

Si richiamano le vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato.

## **CONDIZIONI DI VENDITA**

### **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 formulata esclusivamente con modalità telematica 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).

L'offerta dovrà essere presentata entro le ore 12.00 del 11 novembre 2024, giorno precedente quello fissato per la verifica di ammissibilità.

L'offerente rilascerà dichiarazione con l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Se un termine più lungo non è fissato dall'offerente, l'offerta non può essere revocata prima di centoventi (120) giorni.

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 dodici (12) mesi e solamente in caso di giustificati motivi che dovranno preventivamente essere posti al vaglio del delegato o dal Giudice e resi per iscritto nella

formulazione dell'offerta stessa, con avvertimento che l'aggiudicatario ammesso al pagamento rateale potrà incorrere nelle decadenze di cui all'art. 587 c.p.c. riformato.

Quando, in presenza di giustificati motivi, è stato autorizzato il versamento rateale del prezzo, l'aggiudicatario che ne faccia richiesta potrà essere immesso nel possesso dell'immobile venduto a condizione che sia prestata una fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta per un importo almeno pari al trenta per cento del prezzo di vendita. La fideiussione dovrà essere rilasciata da un operatore professionale appartenente ad una categoria individuata dal delegato in ragione della capacità di garantire l'adempimento integrale e tempestivo della garanzia. La fideiussione è rilasciata a favore della procedura esecutiva a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'adozione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c. primo comma secondo periodo nonché del risarcimento del danno eventualmente arrecato all'immobile; la fideiussione è escussa dal professionista delegato su autorizzazione del giudice.

Le disposizioni di cui al punto relativo alla decadenza dell'aggiudicatario ammesso al beneficio del pagamento rateizzato si applicheranno, altresì, nel caso in cui l'aggiudicatario non versi anche solo una rata del prezzo entro dieci giorni dalla scadenza del termine. In tal caso il giudice procederà ai sensi dell'art. 587, 1° comma secondo periodo disponendo la perdita a titolo di multa delle rate già versate; in tal caso il giudice ordinerà all'aggiudicatario il rilascio dell'immobile al custode ed il decreto costituisce titolo esecutivo.

L'offerta dovrà contenere:

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione - segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento e copia dell'IBAN dal quale è stato disposto - effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;
- c) la richiesta di eventuali 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 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 persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese con data di emissione non antecedente i 30 giorni) 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'offerente dovrà dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Pescara o eleggere il proprio domicilio in Pescara.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

- a) è sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- b) oppure, è direttamente trasmessa 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 deve essere inviata 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 sul sito del Ministero della Giustizia [https://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_2\\_14.wp](https://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp), allegando, al messaggio di posta elettronica certificata, l'apposita ricevuta rilasciata dal Portale dei Servizi Telematici, 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, primo comma, D.M. n. 32 del 2015. I gestori della vendita telematica ne daranno comunicazione agli interessati con avviso pubblico 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 e 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, primo comma, 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, 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.

### **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 sopra indicata) deve essere **versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario n. 1001098 intestato al TRIBUNALE DI PESCARA PROCEDURA 180/2023 R.G. ed acceso presso la Banca Popolare di Bari Spa filiale di Pescara VIA CONTE DI RUVO, coordinate IBAN: IT70 D054 2415 4020 0000 1001 098, con la causale "versamento cauzione Procedura Esecutiva Immobiliare nr. 180/2023 R.G.E."**.

Il bonifico dovrà essere effettuato, a cura dell'offerente, in modo tale che la valuta sia maturata sul conto corrente intestato alla procedura così da consentire l'accredito in tempo utile per la determinazione sull'ammissibilità delle offerte. In particolare, qualora, nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e per la deliberazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, **l'offerta sarà considerata inammissibile.**

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 ed il cui IBAN è stato precisato e documentato nell'offerta.

### **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.

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 od 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 le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- 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:

1) Nell'ipotesi 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.

2) Nell'ipotesi 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 e ad assumere le 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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

### **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**.

In particolare:

- a) 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;
- b) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- c) 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 avrà 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 ha 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 alla 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 rinviato 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 maggiore offerta formulata e al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le hanno 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.

Il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione al migliore offerente in conformità ai criteri sopra indicati.

### 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 in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione salvo quanto previsto in ordine alla possibilità di corrispondere il prezzo residuo in via rateale.

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo con le **seguenti modalità**:

- a) **bonifico bancario** sul conto **corrente bancario n. sul conto corrente bancario n. 1001098 intestato al TRIBUNALE DI PESCARA PROCEDURA 180/2023 R.G. ed acceso presso la Banca Popolare di Bari Spa filiale di Pescara VIA CONTE DI RUVO, coordinate IBAN: IT70 D054 2415 4020 0000 1001 098, con la causale "versamento cauzione Procedura Esecutiva Immobiliare nr. 180/2023 R.G.E."**. (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- b) oppure, consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato al Tribunale di Pescara Procedura Esecutiva Immobiliare n. 180/2023 R.G.E.

In caso di inadempimento all'obbligazione del pagamento del prezzo:

- a) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;
- b) 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.

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:

- a) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- b) il professionista delegato verserà l'ottanta per cento (80%) dell'importo al creditore 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.;
- c) il professionista delegato tratterrà il restante venti per cento (20%) (oltre all'importo per le spese ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente della procedura a tutela del pagamento delle spese degli ausiliari della procedura, al fine di evitare che al riparto, causa il versamento integrale a mani del fondiario, siano carenti persino le somme per pagare delegato e stimatore.

### 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 e all'assolvimento delle imposte, con l'avvertenza che le somme versate andranno imputate anzitutto 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. 46 D.P.R. 6/6/2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora la costruzione dell'immobile sia iniziata dopo il 17.03.85 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 (120) 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 (15) 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 2/5 al residuo credito dell'Istituto oppure paghi la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'unità immobiliare espropriata ai 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 quindici (15) giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione paghino 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.

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 centoventi (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 al 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 atto di notorietà da cui risulti l'epoca di realizzazione delle opere stesse (v. Cass. 6162/06).

### **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:

- a) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
- b) fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a centoventi (120) giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti;
- c) trasmettere al Giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

### **Altre informazioni per l'aggiudicatario**

Presso il Tribunale di Pescara (III Piano, Blocco C, Stanza n. 319) è presente uno sportello di assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche (tel. 085.4503527) aperto il lunedì e il venerdì dalle ore 10:00 alle ore 13:00.

Per assistenza tecnica durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione è inoltre possibile ricevere supporto contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31;
- centralino: 0586/20141;
- email: assistenza@astetelematiche.it.

I recapiti telefonici 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.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

### **Adempimenti pubblicitari**

Del presente avviso sarà data pubblicità, a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. mediante:

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "*portale delle vendite pubbliche*" <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;
- pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, epurata dalle indicazioni delle generalità del debitore e di terzi, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e, tramite il sistema "*Rete Aste Real Estate*", sui siti internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it), [Bakeca.it](http://Bakeca.it) e [Subito.it](http://Subito.it);

- Pubblicazione per estratto sul periodico Pescara Affari con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi.

Maggiori **informazioni** potranno richiedersi al professionista delegato, Avv. Cristian Catapano, presso lo studio sito in Pescara, Via Messina n.7, e-mail: [cristian.catapano@libero.it](mailto:cristian.catapano@libero.it).

Pescara, 10/09/2024.

*Professionista delegato dal G.E.  
Avv. Cristian Catapano*