

TRIBUNALE CIVILE DI PESCARA
AVVISO DI VENDITA IMMOBILI
Esecuzione Immobiliare n.192/2020 R.G.E.
Sesto Esperimento

Il Dott. **Cristian Santurbano**, con studio in Via Pescarina n. 57 Spoltore (PE), custode e professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pescara, ai sensi dell'art. 591-bis del codice di procedura civile, al compimento delle operazioni di vendita nella procedura n. 192/2020 RGE, giusta ordinanza di nomina del 12.10.2021 e ordinanza di rinnovo delega del 11.07.2023,

AVVISA

che il giorno **19 Novembre 2024 (martedì) alle ore 9:30** si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nella forma di **vendita senza incanto con eventuale gara in modalità telematica asincrona**, (secondo le condizioni di seguito indicate e a quanto stabilito nella ordinanza di vendita) dei beni immobili di seguito descritti:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
(estrapolazione da perizia)

LOTTO UNICO:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Elice (PE) - via Tevere n°8, piano S1
Locale artigianale, ubicato al piano seminterrato di un fabbricato la cui edificazione è stata ultimata nell'anno 2014.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 714, Sub. 5, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona D "ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RISTRUTTURAZIONE" del P.R.G. del Comune di Elice, regolamentato dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Elice (PE) - via Tevere n°8, piano S1
Locale commerciale, ubicato al piano seminterrato di un fabbricato la cui edificazione è stata ultimata nell'anno 2014.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 714, Sub. 6, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona D "ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RISTRUTTURAZIONE" del P.R.G. del Comune di Elice, regolamentato dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Elice (PE) - via Tevere n°8, piano A
Ufficio, ubicato al piano ammezzato tra il piano seminterrato e terra di un fabbricato la cui edificazione è stata ultimata nell'anno 2014. Si precisa che tale unità immobiliare è sprovvista di luce naturale in quanto le vedute affacciano all'interno del fabbricato e più precisamente sulle unità immobiliari destinate a laboratorio artigianale e commerciale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 714, Sub. 7, Categoria U
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona D "ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RISTRUTTURAZIONE" del P.R.G. del Comune di Elice, regolamentato dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione.

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Elice (PE) - via Tevere n° 8, piano T
Abitazione custode, ubicato al piano terra di un fabbricato la cui edificazione è stata ultimata nell'anno 2014.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 714, Sub. 13, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona D "ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RISTRUTTURAZIONE" del P.R.G. del Comune di Elice, regolamentato dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Elice (PE) - via Tevere n°8, piano T
Locale commerciale, ubicato al piano terra di un fabbricato la cui edificazione è stata ultimata nell'anno 2014.
- **Identificato al catasto** Fabbricati - Fg. 11, Part. 714, Sub. 9, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona D "ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RISTRUTTURAZIONE" del P.R.G. del Comune di Elice, regolamentato dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- **Bene N° 6** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Elice (PE) - via Tevere n°8, piano T
Unità immobiliare in corso di costruzione, ubicato al piano terra di un fabbricato la cui edificazione è stata ultimata nell'anno 2014.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 714, Sub. 10, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona D "ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RISTRUTTURAZIONE" del P.R.G. del Comune di Elice, regolamentato dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- **Bene N° 7** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Elice (PE) - via Tevere n°8, piano T
Unità immobiliare in corso di costruzione, ubicato al piano terra di un fabbricato la cui edificazione è stata ultimata nell'anno 2014.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 714, Sub. 11, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona D "ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RISTRUTTURAZIONE" del P.R.G. del Comune di Elice, regolamentato dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Stato di occupazione degli immobili: occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Valore di stima euro 734.575,00

PREZZO BASE D'ASTA a seguito di ulteriore ribasso di 1/2: Euro 154.949,42

(centocinquantaquattromilanovecentoquarantanove/42)

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base d'asta): Euro 116.212,06

(centosedicimiladuecentododici/06)

Rilancio minimo in caso di gara Euro 2.000,00 (duemila/00)

La vendita del bene è soggetta ad IVA.

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione di stima del CTU Geom. Stopponi Mariafrancesca, depositata presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Pescara, e consultabile presso lo studio del professionista delegato dott. Cristian Santurbano e sui siti: <http://tribunale.pescara.it>, www.astegiudiziarie.it,

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

La predetta relazione di stima, alla quale si fa espresso riferimento anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, la destinazione urbanistica degli stessi, si intende parte sostanziale ed integrale della presente vendita e della quale gli interessati hanno l'onere di prendere preliminare visione.

VISITA IMMOBILE

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto a visionare l'immobile in vendita **entro quindici giorni dalla richiesta**, che dovrà essere formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

La disamina dei beni si svolgerà 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.).

CONDIZIONI DI 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 tutti 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 condominiale).

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o l'esistenza di difformità, anche di misura, della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli immobili e degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Inoltre, si esonera il professionista delegato (e la procedura esecutiva) da responsabilità nel caso di esercizio dell'eventuale diritto di prelazione o riscatto da parte di terzi e/o di richieste di terzi in generale.

I beni immobili costituenti l'unico lotto sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni o trascrizioni, saranno cancellate a cura della procedura ad eccezione di quelle 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, co. 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 del deposito 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, seppure 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.

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

Il REFERENTE della PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

OFFERTA

L'offerta d'acquisto va presentata in bollo di € 16,00 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.

L'offerta dovrà essere presentata entro le ore 12:00 del 18 Novembre 2024, giorno precedente a quello fissato per la verifica di ammissibilità.

L'offerente rilascerà dichiarazione con l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al valore dell'offerta minima, a pena di inefficacia dell'offerta medesima; l'indicazione 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 120 giorni.

E' ammissibile il pagamento rateale del prezzo. L'offerta sarà ritenuta ammissibile solo se il pagamento rateale sia proposto entro un periodo non superiore a 12 mesi e solamente in caso di giustificati motivi che dovranno essere preventivamente posti al vaglio del delegato o del 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..

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 stata 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 anche 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 deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote dei diritti posti in vendita che ciascuno intende acquistare.

All'offerta debbono essere allegati:

- a) copia del documento di identità in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento);
- 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;
- d) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità valido e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile allegandola all'offerta;
- e) se il soggetto offerente è minorenne 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 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.
- h) Se l'offerta è presentata da procuratore legale ex art. 571 c.p.c. e 579 c.p.c., copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

Si precisa che all'offerta dovrà essere allegata l'indicazione dell'IBAN dell'offerente al fine di consentire al professionista delegato la restituzione della cauzione per la mancata aggiudicazione.

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

- a) deve essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; nell'ipotesi di offerta presentata da più soggetti, essa dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle rispettive quote;
- b) deve essere 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 condizioni 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 debbono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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);

Si ribadisce che, nell'ipotesi in cui l'offerta di acquisto sia presentata congiuntamente da più soggetti, la trasmissione della domanda da parte del titolare della casella di posta elettronica certificata deve essere accompagnata dalla allegazione di procura, in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata anche in copia per immagine, rilasciatagli dagli altri offerenti. Se l'offerta è sottoscritta digitalmente, la procura va rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta.

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 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 dott. Cristian Santurbano Via Pescara 57, 65010 Spoltore (PE); 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 viene 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.

CAUZIONE

L'offerente deve versare, con le modalità telematiche, una somma pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà 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 intestato a:

Tribunale di Pescara - Proc. Esec. 192/2020 R.G.,

Coordinate bancarie: **IBAN: IT37P0542415402000001000519**

Banca Popolare di Bari – filiale di Pescara.

Il bonifico, con causale "Proc. Esec. 192/2020 R.G. - cauzione lotto unico", deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità della offerta.

In particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato all' PROCEDURA, l'offerta sarà considerata inammissibile;

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà 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 e il cui Iban è stato precisato e documentato nella offerta.

VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

L'esame delle offerte verrà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato.

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte sino 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, 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 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 sulla ammissibilità delle offerte, il professionista procederà come segue:

1) In caso 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 è 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 verrà 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 della esistenza di circostanze specifiche e concrete (che saranno indicate espressamente in 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) In caso 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 e comunque nella ordinanza di delega);
- 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 alla determinazione 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:
 - i) 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;
 - ii) 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 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**.

Gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio solo con modalità telematiche, ed **i rilanci sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 2.000,00 (euroduemila/00)**

In particolare:

- i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale 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 delle 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 maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate 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.

Il professionista delegato procederà alla individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita.

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:

- i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- ii) la vendita non abbia luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- iii) 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:

- i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
- ii) 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;
- iii) trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

Il versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario deve aver luogo entro il termine indicato nella offerta, oppure, nel caso nella offerta non sia indicato un termine o nel caso nella offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dalla aggiudicazione, salvo quanto previsto in ordine alla possibilità di corrispondere il prezzo residuo in via rateale.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo, alternativamente, con le seguenti modalità:

- i) bonifico bancario **sul conto corrente intestato alla procedura: Tribunale di Pescara - Procedura Esecutiva n. 192/2020 R.G., IBAN: IT37P0542415402000001000519, Banca Popolare di Bari - filiale di Pescara**, (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

oppure

- ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pescara - Procedura Esecutiva 192/2020 R.G..

In caso di inadempimento della obbligazione di pagamento del prezzo:

- i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;
- ii) il professionista procederà a fissare immediatamente 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 la emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c..

Laddove l'immobile 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, 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità:

i) l'aggiudicatario **procederà in ogni caso** al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;

ii) il professionista delegato verserà gli importi 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. (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 a 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 dall'aggiudicatario 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 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista) 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 proceda 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 di compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice della 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 c.c. con precedenza ex art. 2777 c.c. anche sui crediti ipotecari.

A norma dell'art. 46 D.P.R. 06.06.2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora la costruzione dell'immobile sia iniziata dopo il 17.3.1985 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 16.07.1905 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, accessori, interessi e 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 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 immobili 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 T.U. edilizia di cui al D.P.R. 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 in sanatoria nel termine di centoventi (120) giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento “purché le ragioni di credito” fatte valere nell'esecuzione dal creditore procedente 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'01.09.1967 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).

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, 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.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Del presente avviso sarà data pubblicità 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:

- pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, a tal specifico adempimento è delegata Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a..
- pubblicazione, unitamente a copia della ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it e tramite il

- sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it. La Società ASTE GIUDIZIARIE Inlinea S.p.a. garantisce la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: **a)** l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; **b)** l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; **c)** l'inclusione dei link ovvero dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv;
- pubblicazione per estratto sul periodico Pescara Affari.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

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

- ufficio presso il Tribunale di Pescara 085/4503527;
- centralino 0586/20141;
- e mail: assistenza@astetelematiche.it;

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati e la presa d'atto della presenza di irregolarità edilizie e catastali e delle relative spese necessarie alla regolarizzazione;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nell'ordinanza di vendita 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 Prestazione Energetica e che, per l'effetto, sono a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni potranno richiedersi presso lo studio del professionista delegato dott. Cristian Santurbano Via Pescarina n.57 – Spoltore (PE), Tel.: 085.2934862 (ore16-19) – email: crisan75@inwind.it, nonché sui siti internet: <http://tribunale.pescara.it> e www.astegiudiziarie.it.

Spoltore (Pe), li 16 Settembre 2024

Il Professionista Delegato

Cristian Santurbano

Dottore Commercialista – Revisore Legale