



# TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

(terzo esperimento)

Il sottoscritto professionista Dott. Nicola Basilico, con studio in Pescara (PE), Corso Umberto I n. 55/4, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal G.E. presso il Tribunale di Pescara al compimento delle operazioni di vendita nella **procedura esecutiva immobiliare n. 258/2022 R.G.E.**, giusta ordinanza di delega del 19 marzo 2024,

### AVVISA

Che il giorno **26 novembre 2024 alle ore 10,00**, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** ai sensi dell'art. 570 s.s. c. p. c. e art. 24 D.M. 32/2015, dei seguenti beni immobili:

#### LOTTO UNICO composto da:

- Bene N° 1 - Parco divertimenti ubicato a Montesilvano (PE) - Via Felice Cavallotti n. 12.

Il compendio immobiliare ha destinazione di parco giochi acquatico, oggi in disuso. Nel tempo il parco giochi si è trasformato anche in attività serali con discoteca, ristorazione e spettacoli all'aperto. Oggi le strutture sono in pessime condizioni e prive di agibilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 451, Sub. 8, Categoria D6, Graffato SI - Fg. 2, Part. 451, Sub. 7, Categoria D6, Graffato SI al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 889, Qualità Seminativo - Fg. 2, Part. 891, Qualità Seminativo.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Stato di occupazione: libero.

**PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO € 521.744,00, oltre competenze fiscali di legge.**  
(PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE € 927.544,00).

**OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE € 391.308,00 oltre competenze fiscali di legge.**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 5.000,00.**

#### Precisazioni

Per una più accurata descrizione dei beni immobili e del loro stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia dell'Arch. Gustavo Ambrosini del 05.02.2024, a cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, oltre che per chiarimenti sulle eventuali difformità catastali, eventuali abusi edilizi e per la destinazione urbanistica degli immobili, depositata nella procedura esecutiva dall'esperto. In particolare, nella predetta relazione si evidenzia quanto segue:

*“La consistenza è stata dedotta dagli atti depositati presso il Comune di Montesilvano in quanto il rilievo in sito non è stato possibile eseguirlo visto lo stato di degrado in cui versa il compendio.*

*Non sussiste corrispondenza catastale.*

*In atti non sono presenti le piantine catastali ma solo l'elaborato planimetrico non aggiornato. E' necessario un aggiornamento catastale al catasto urbano.*

*Il compendio versa in pessime condizioni ed è privo di agibilità.*

*Le strutture sono prevalentemente in muratura e cemento armato inoltre ci sono strutture metalliche e in legno in pessimo stato. I fabbricati sono completamente inagibili in avanzato stato di degrado strutturale. Non sono presenti impianti attivi.*

*Sia gli immobili che i terreni ricadono all'interno del PRG vigente in zona B9-p.int. - art.43 N.T.A. La vocazione edificatoria dagli atti sembrerebbe ancora utilizzabile, previo parere degli enti competenti per la tutela ambientale. Lo scrivente non può confermare questa circostanza in quanto come già detto non è stato possibile fare un rilievo puntuale del compendio.*

*L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.*



*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.*

*Il compendio non è agibile e presenta diverse strutture del parco divertimenti che necessitano di messa in sicurezza. il parco ha subito numerosi allagamenti che hanno lasciato residui di fango e detriti. In sito ci sono numerosi rifiuti non facilmente classificabili vista la folta vegetazione. Si stima che per una minima messa in sicurezza occorrono circa € 50.000,00 salvo ritrovamenti di rifiuti pericolosi oggi non accertabili”.*

Si precisa inoltre che il compendio immobiliare pignorato versa in un totale stato di abbandono, con la presenza di numerosa e folta vegetazione che non consente l'accesso a tutte le zone del compendio. Le strutture coperte (ex sala da ballo, ristorante, cucina, uffici, spogliatoi, ecc.) si presentano in gran parte inaccessibili, mentre gli interni risultano devastati con la presenza di numerosi detriti e materiali di diverso genere da asportare e smaltire in apposita discarica. Tutti gli impianti, i mobili e gli infissi risultano asportati (impianti in rame, ferro, ecc.). Il controsoffitto della sala ristorante e della sala da ballo risulta pericolante, mentre la pavimentazione è ricoperta di fango.

L'accesso attuale all'immobile è ubicato su una strada sterrata di altra proprietà, dove non risulta servitù di passaggio.

Oltre a quanto riportato nella CTU dell'arch. Gustavo Ambrosini del 05.02.2024, si fa presente che nella determinazione del prezzo posto a base d'asta sopra indicato per il lotto unico posto in vendita, si è tenuto conto anche dei costi di aggiornamento catastale al catasto urbano, e di tutti eventuali presenze di infiltrazioni, e/o umidità, e/o muffa, così come di eventuali difformità catastali, abusi, ecc., e loro eventuale ripristino e/o sistemazione, eventuale costituzione di servitù di passaggio, ecc. **le cui relative spese sono a totale carico dell'aggiudicatario.**

### **Adempimenti pubblicitari**

Il professionista delegato renderà pubblica notizia della vendita mediante: pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>), sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e, tramite il sistema “Rete Aste Real Estate”, sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeka.it e Subito.it, oltre alla Pubblicazione per estratto sul periodico Pescara Affari, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

### **CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, a corpo e non a misura, senza alcuna garanzia per evizione, molestie, e pretese di eventuali conduttori, con tutti gli accessori, dipendenze, pertinenze, annessi e connessi, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio e/o dei terreni che devono ritenersi comuni a norma di legge, liberi e franchi da ipoteche e simili. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo adducendo l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, anche se non evidenziati in perizia o occulti, ivi compresi quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alla normativa vigente; le eventuali spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore non potranno dare luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo, essendosi già tenuto conto di tali eventualità in sede di valutazione dei beni, e tanto anche con espressa deroga alle disposizioni di cui all'art. 1489 c.c. ed alle garanzie da esso previste alle quali espressamente il proponente rinuncia, esonerando inoltre 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.

**Sono a carico dell'aggiudicatario** tutte le spese e le imposte dovute per il trasferimento degli immobili (anche IVA se dovuta), compresi i compensi spettanti al Professionista Delegato e Custode per le operazioni successive alla vendita, nonché eventualmente altre spese, così come liquidate dal



G.E. Le spese e le competenze necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie, e di ogni altro vincolo pregiudizievole, precedenti e successive il pignoramento, saranno anticipate dall'aggiudicatario, su richiesta del professionista e recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato ex art. 2770 c.c., con precedenza ex art. 2477 c.c. anche sui crediti ipotecari.

**Sono a carico dell'aggiudicatario** gli oneri per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. ai sensi dell'art. 6 del D.L. 63/2013).

**Sono a carico dell'aggiudicatario** le spese per il ripristino e/o la sistemazione degli immobili per eventuali presenze di infiltrazioni, e/o umidità, e/o muffa, di eventuali difformità catastali, abusi, ecc., per messa in sicurezza, smaltimento rifiuti di ogni genere, ecc.

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, 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.

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 abbia luogo con le seguenti modalità: i) **l'aggiudicatario** procederà in ogni caso al versamento tramite bonifico sul conto corrente indicato dal professionista delegato; 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 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 dall'aggiudicatario alla procedura nel termine fissato.

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

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'**aggiudicatario** potrà previa idonea dichiarazione, ai sensi dell'art. 41 TUB, avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo stipulato dal debitore esecutato, accollandosi così in conto prezzo di aggiudicazione il residuo capitale del mutuo fondiario relativo all'immobile aggiudicato.

Ove l'**aggiudicatario** intenda ricorrere a mutuo bancario per il versamento del saldo prezzo, dovrà presentare entro il termine massimo di 10 giorni dall'aggiudicazione apposita istanza. Il giudice provvederà a fissare il giorno nel quale gli interessati dovranno recarsi presso gli uffici del Tribunale per le operazioni contestuali: del versamento del prezzo, di sottoscrizione da parte del Giudice del decreto di trasferimento e di stipula in forma definitiva davanti allo stesso notaio del contratto di mutuo, con concessione di garanzia ipotecaria di primo grado.

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

Chiunque, **eccetto il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge**, può partecipare alla vendita.

Tutte le attività della vendita che, a norma degli artt. 571 e segg., devono essere compiute dal cancelliere o dal G. E., saranno effettuate dal professionista delegato presso il suo studio professionale sito in Pescara (PE), Corso Umberto I n. 55/4, e che ogni altra informazione potrà essere acquisita presso di lui.

Le offerte di acquisto con le relative cauzioni, anche ai fini della partecipazione della gara, dovranno essere fatte pervenire dagli offerenti **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita, esclusivamente in via telematica all'interno del portale: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>** seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) 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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. 32/2015. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta 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). Si consiglia di versare almeno cinque giorni precedenti alla gara, a mezzo bonifico bancario, la somma per la cauzione con le modalità infra indicate (si veda il paragrafo SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE), in quanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontrasse l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà esclusa.

#### **SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE CON PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN MODALITÀ TELEMATICA**

#### **COME PARTECIPARE**



Dovranno essere scrupolosamente seguite le indicazioni contenute nel Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) circa il deposito delle domande di partecipazione / offerta di acquisto. Sul sito del Ministero della Giustizia è reperibile il manuale utente al seguente link: [http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PVP.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf)

Gli interessati dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). L’offerta d’acquisto va presentata in bollo di euro 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia [http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_2\\_14.wp](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp) e allegando al messaggio di posta elettronica certificata l’apposita ricevuta rilasciata dal Portale dei Servizi Telematici.

Alla domanda dovranno in ogni caso essere allegati nella busta telematica:

- a) copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura;
- b) per le persone fisiche: copia fotostatica del documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale. La dichiarazione di offerta dovrà contenere: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza dell’offerente, recapito telefonico/fax/mail, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato; se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, andranno indicate anche le generalità del coniuge nonché copia fotostatica del documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale del predetto coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall’art. 179 c.c., allegandola all’offerta;
- c) se l’offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, interdetto o inabilitato, dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione dell’Autorità competente, oltre a copia del documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta;
- d) se l’offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;
- e) è ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura ex art. 571 e 579 ultimo comma c.p.c. La procura deve essere redatta nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine” ex art 12 comma 4° del D.M. N.32/15;
- f) in caso di mandato conferito da società dovrà essere allegata, oltre alla procura, un certificato aggiornato (a non più di 10 giorni) da cui emergano i poteri dispositivi del mandante
- g) per le persone giuridiche: andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante (cognome, nome, luogo e data di nascita, recapito telefonico/fax/mail), nonché occorre allegare copia fotostatica del documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale del predetto legale rappresentante; andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA in corso di validità legale dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell’offerente;
- h) la dichiarazione di offerta dovrà contenere l’indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell’offerta medesima, al valore dell’offerta minima indicato nella scheda del bene;
- i) la eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”) stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.procedure.it](http://www.procedure.it) ;
- l) l’offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel circondario del Tribunale di Pescara;
- n) Nell’ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un’offerta congiuntamente:
  - se uno degli offerenti provvede a firmare ed inviare telematicamente l’offerta, gli altri offerenti dovranno rilasciare procura speciale (redatta nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata



autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine ex art 12 comma 4° del D.M. N.32/15) all'offerente presentatore ai sensi dell'art. 12 comma 5° del D.M. N.32/15;

- se nessuno degli offerenti è in grado di firmare e trasmettere l'offerta, allora tutti gli offerenti dovranno rilasciare procura speciale (redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine ex art 12 comma 4° del D.M. N.32/15) ad un procuratore legale (avvocato) sempre ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

**La presentazione dell'offerta determina la tacita dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia dell'esperto del 05.02.2024 e dell'ordinanza del G.E. del 19.03.2024.**

#### **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

a) Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto, mediante il versamento con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura: "TRIBUNALE DI PESCARA PROC.E.I. N.258/2022 R.G.E." (IBAN: IT77 I054 2415 4100 0000 1001 417), aperto presso la Banca Popolare di Bari di Pescara Sede. Si consiglia di effettuare il versamento della cauzione almeno cinque giorni precedenti alla gara, in quanto, qualora nel giorno ed all'ora fissato per la vendita/verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il professionista non riscontrasse l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà esclusa.

b) Il bonifico dovrà contenere soltanto la seguente descrizione: **"PEI N. 258/2022 Data dell'Asta, Versamento cauzione"**.

c) La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

d) In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico (ed al netto degli eventuali oneri bancari dovuti per la restituzione), da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

#### **OFFERTE**

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, e ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto, o nel caso in cui l'importo della cauzione, per qualsiasi causa, non risulti accreditato sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle buste.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

La partecipazione alla procedura di vendita comporta, in caso di aggiudicazione, il consenso alla mancata allegazione al decreto di trasferimento del certificato previsto dall'art. 13 del D.M. del 22 gennaio 2008 n. 37.

#### **ESAME DELLE OFFERTE E GARA**

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura delle buste, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale <https://www.astetelematiche.it>. La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](https://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.

Il Professionista delegato esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza dell'offerta.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà aggiudicato all'unico offerente.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base, in misura non superiore ad un quarto, l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. (ex art 572 c.p.c.).



In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica ASINCRONA tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta, con un rilancio minimo di importo pari a quello riportato per singolo lotto nel presente avviso di vendita.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

La gara avrà termine alle ore **13.00** del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

Le comunicazioni avverranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e SMS.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi **15 (quindici) minuti** prima della scadenza del termine, la scadenza verrà prolungata, automaticamente, di **15 (quindici) minuti** per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito entro un massimo di **12 (dodici)** prolungamenti (e quindi per un totale di **3 (tre)** ore).

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

La migliore offerta sarà determinata 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.

Entro 3 (tre) giorni lavorativi successivi alla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci, il Delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

#### **Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario**

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà, entro **120 giorni dall'aggiudicazione** a pena di decadenza, (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta), versare **in unica soluzione e tramite bonifico**, il saldo prezzo sul c/c indicato dal professionista delegato (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione), **oltre il 20% del prezzo di aggiudicazione** a titolo di fondo spese sempre tramite bonifico, salvo conguaglio finale.

Il mancato versamento del saldo prezzo e del fondo spese nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura a titolo di multa, salvo il diritto al maggior danno.

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

Tutti coloro che intendono ottenere informazioni sull'immobile in vendita, compreso l'esame della relazione di perizia e dell'allegata documentazione, possono prenderne visione sui siti internet <https://pvp.giustizia.it> [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) <https://tribunale.pescara.it>, chi invece vorrà visionare il bene, dovrà formulare la richiesta esclusivamente mediante il PVP sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> usando l'apposito tasto "Prenotazione visita immobile". Si precisa che la richiesta di visita, per poter essere accolta, deve essere fatta almeno 15 giorni prima della data fissata per la vendita.

#### **Informazioni utili**

Si fa presente che presso il Tribunale di Pescara (stanza n. 319, terzo piano, blocco C), è presente uno sportello di assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche (telefono 085-4503527), aperto nei due giorni di lunedì e venerdì dalle ore 10,00 alle ore 13,00.

Per assistenza tecnica durante le fasi di registrazione, iscrizione alla vendita telematica, e di partecipazione alla stessa, è inoltre possibile ricevere supporto contattando (dal lunedì al venerdì dalle



ore 9,00 alle 13,00 e dalle 14,00 alle 18,00) Aste Giudiziarie Inlinea SpA ai seguenti recapiti: 848.58.20.31 (numero verde ad addebito ripartito); 0586-20141 (centralino); [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it) (e-mail).

Ulteriori informazioni potranno essere richieste al professionista delegato, dott. Nicola Basilico, telefonicamente allo 085-4511246, o preferibilmente via mail [n.basilico@studiobasilico.it](mailto:n.basilico@studiobasilico.it).

**Si evidenzia infine che la partecipazione alla vendita implica:**

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nell'ordinanza di vendita del G.E., 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.

Pescara, 17 settembre 2024

Il Professionista Delegato  
Dott. Nicola Basilico