

STUDIO LEGALE
AVV. ADRIANO DI DONATO
C.so Manthonè, 37 – 65127 PESCARA
Tel / Fax 085 39255
e-mail: avvadrianodidonato@gmail.com
pec: avvadrianodidonato@puntopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

QUINTO AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI

Espropriazione Immobiliare R.G.E. n. 192/2022

* * * * *

Il sottoscritto **Avv. Adriano Di Donato**, con studio a Pescara in Corso Gabriele Manthoné n. 37, custode giudiziario e professionista delegato ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. dal G.E. del Tribunale Ordinario di Pescara con ordinanza del 23 maggio 2023, e rinnovo di delega con ordinanza del 16 luglio 2024, al compimento delle operazioni di vendita, nonché a quelle successive

AVVISA

che il giorno **26 novembre 2024** alle ore **09:45**, presso l'aula dedicata alle vendite delegate del Tribunale Civile di Pescara in Via Lo Feudo n. 1, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nella forma di **vendita asincrona con modalità telematica**, degli immobili pignorati di seguito indicati e meglio descritti nella relazione di stima redatta dal CTU Arch. Leonardo Sacrini del 22.04.2023 (depositata nel fascicolo telematico della procedura e pubblicata sui siti web www.tribunale.pescara.it, www.astegiudiziarie.it, www.portalevenditepubbliche.giustizia.it e consultabile anche presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

LOTTO UNICO

Bene N° 1: Terreno agricolo con uliveto di mq.31.532 ubicato a Pianella (PE) – via Santa Scolastica.

Identificazione: Catasto Terreni - Fg. 6, Part. 105, Porz. AA, Seminativo - Fg. 6, Part. 105, Porz. AB, Oliveto - Fg. 6, Part. 103, Porz. AA, Seminativo - Fg. 6, Part. 103, Porz. AB, Oliveto - Fg. 6, Part. 6, Porz. AA, Seminativo - Fg. 6, Part. 6, Porz. AB, Oliveto - Fg. 6, Part. 216, Porz. AA, Seminativo - Fg. 6, Part. 216, Porz. AB, Oliveto - Fg. 6, Part. 232, Oliveto - Fg. 6, Part. 230, Oliveto.

L'immobile viene posto in vendita per l'intero diritto di proprietà (1/1).

La vendita del bene non è soggetta a IVA.

Consistenza: I beni sono comodamente divisibili in natura.

Corrispondenza catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Stato conservativo: Il terreno si presenta in ottime condizioni, è coltivato a **uliveto**, sono presenti circa **300 alberi di ulivo** ben curati e in ottime condizioni.

Caratteristiche: Il terreno, con destinazione urbanistica agricola è in ottime condizioni con destinazione a uliveto produttivo, con circa 300 alberi di ulivo ben curati e in ottimo stato. L'appezzamento ha una lieve pendenza il tratto a confine con la S.P. 59 è quasi pianeggiante.

Stato di occupazione: Il terreno viene coltivato dal debitore esecutato.

Continuità: Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento. La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata. La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Normativa urbanistica: La destinazione urbanistica del terreno è agricola come risulta dal certificato di destinazione urbanistica.

Valore di stima: € 189.192,00

* * * * *

Bene N° 2: Fabbricato agricolo ubicato a Pianella (PE) – via Santa Scolastica, Fienile, rimessa mezzi agricoli e corte comune mq.823

Identificazione: Catasto Terreni – Fg. 6, Part. 231, Qualità Fabbricato Rurale

L'immobile viene posto in vendita per l'intero diritto di proprietà (1/1).

La vendita del bene non è soggetta a IVA.

Consistenza: I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Corrispondenza catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Stato conservativo: Il Fabbricato risulta precario dal punto di vista strutturale, è realizzato con una struttura a traliccio in ferro, è tutto aperto da un lato lungo, le altre tre pareti sono tamponate con mattoni forati a una testa, nel complesso risulta in pessime condizioni considerando anche la copertura in eternit in avanzato stato di disgregazione.

Caratteristiche: Fondazioni da blocchi in calcestruzzo. Esposizione: Nord-Est. Altezza interna utile: ml.4,00 sull'imposta dell'arco di copertura, ml.5.40 sul colmo dell'arco Str. verticali: tralici in ferro con angolari e tondini; non esiste una verifica sismica che garantisca la stabilità del fabbricato. Copertura: unica falda semicircolare sempre con struttura in tralici con tondini in ferro. Manto di copertura: realizzato con tegole curve di cemento

amianto in avanzato grado di disgregazione e quindi soggetta a rimozione controllata. Pareti esterne ed interne: le pareti di perimetro sono realizzate con muratura in mattoni forati da cm.26, pareti che vanno consolidate. Non esiste una pavimentazione interna ma solo terra battuta. Il Fienile non è dotato di nessun impianto. Terreno esclusivo: la particella 231 è terreno comune solo al fienile e alla stalla di mq. 823 catastali.

Stato di occupazione: Il fabbricato è utilizzato dal debitore esecutato per rimessa mezzi e attrezzi agricoli.

Continuità: Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento. La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata. La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Normativa urbanistica: L'area su cui sorge il fabbricato è a destinazione agricola come risulta dal certificato di destinazione urbanistica.

Regolarità edilizia: L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01.09.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Il fabbricato con destinazione a fienile ha una struttura portante con traliccio in ferro e tamponature in mattoni forati da cm.26 su tre lati, infatti un lato lungo è tutto aperto. Le sue dimensioni sono di ml.16,00 x ml.10,00 ed è stato realizzato con regolare Licenza Edilizia n.67 del 30.01.1970 in epoca antecedente alla divisione dei beni avvenuta in data 05/02/1973.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità: 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 manufatto non risulta regolare rispetto alla Licenza edilizia in quanto sulla parte posteriore è stata realizzata una tettoia per tutta la lunghezza del fabbricato di ml.16,00 e per una larghezza di circa ml.4,00 che non risulta condonata e non prevista in progetto ed inoltre versa in condizioni precarie.

Valore di stima: € 6.148,50

* * * * *

Bene N° 3: Stalla ubicata a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano T, Fabbricato adibito a stalla e corte comune.

Identificazione: Catasto Terreni - Fg. 6, Part. 231, Qualità Stalla.

L'immobile viene posto in vendita per l'intero diritto di proprietà (1/1).

La vendita del bene non è soggetta a IVA.

Consistenza: I beni non sono comodamente divisibili in natura. Fabbricato destinato a stalla con 50% di corte Particella 231.

Corrispondenza catastale: In mappa risulta un altro fabbricato che in realtà non esiste in quanto demolito, come dichiarato anche dal debitore esecutato.

Stato conservativo: Il fabbricato risulta realizzato con una muratura portante in mattoni pieni e copertura a due falde in tegole marsigliesi, discreto lo stato conservativo.

Caratteristiche: Fondazioni continue in calcestruzzo Esposizione: Nord-Est. Altezza interna utile ml.2.80. Str. verticali: muratura di mattoni pieni legata con malta cementizia Solai: elementi in misti di laterizio e cemento armato Copertura: a due falde in legno. Manto di copertura: tegole marsigliesi. Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate, pareti interne in muratura di mattoni pieni. Pavimentazione interna: al rustico. Terreno esclusivo: la particella 231 è terreno comune solo alla stalla e al fienile di mq. 823 catastali.

Stato di occupazione: La stalla è utilizzata dal debitore esecutato per l'allevamento di animali da cortile.

Continuità: Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento. La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata. La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Normativa urbanistica: L'area su cui sorge il fabbricato è a destinazione agricola come risulta dal certificato di destinazione urbanistica.

Regolarità edilizia: L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Il fabbricato con destinazione a stallette ha una struttura portante in mattoni da cm.26 ed è stato realizzato con regolare Licenza Edilizia n.67 del 30.01.1970 in epoca antecedente alla divisione dei beni avvenuta in data 05.02.1973. Internamente il progetto prevedeva la suddivisione in pollaio, ovile e porcile oltre a due spazi esterni ben definiti per uscita degli animali.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità: 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. Rispetto al progetto del 30.01.1970 si notano alcune irregolarità; la copertura che era prevista piana è stata realizzata con tetto a due falde e lo spazio per uscita animali è stato coperto da una precaria pensilina.

Valore di stima: € 10.457,70

* * * * *

Bene N° 4: Fabbricato rurale ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano Terra. Fabbricato, porzione al Piano Terra a rimessa e corte mq.1175 catastali.

Identificazione: Catasto Terreni - Fg. 6, Part. 104, Sub. 1, Qualità Porzione Rurale FP - Fg. 6, Part. 104, Sub. 2, Qualità porzione di FU.

L'immobile viene posto in vendita per l'intero diritto di proprietà (1/1).

La vendita del bene non è soggetta a IVA.

Consistenza: I beni sono comodamente divisibili in natura.

Corrispondenza catastale: In mappa risulta un altro fabbricato che in realtà non esiste in quanto demolito, come dichiarato anche dal debitore esecutato.

Stato conservativo: Il fabbricato fa parte di un immobile in aderenza ad altra proprietà, costituito da un piano terra adibito a rimessa mezzi e attrezzi agricoli ed un primo piano occupato da due coniugi con un figlio minore. Il piano terra risulta in pessime condizioni, anche dal punto di vista strutturale con distacchi del cemento da travi e pilastri e crepe vistose sulle strutture. Il primo piano è stato ristrutturato e pertanto risulta ben rifinito, dotato di impianti elettrico, idrico e di riscaldamento, pavimentazione in piastrelle di ceramica, porte in legno. L'esterno del fabbricato è in pessime condizioni, si notano crepe, distacchi di intonaco diffusi, rattoppi vari sulla muratura.

Caratteristiche: Fondazioni continue in calcestruzzo Esposizione: Nord-Est. Altezza interna utile ml.2.80. Str. verticali: muratura di mattoni pieni legata con malta cementizia. Solai: elementi in misti di laterizio e cemento armato. Copertura: a due falde con struttura in legno. Manto di copertura: tegole marsigliesi. Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate, pareti interne in muratura di mattoni pieni. Pavimentazione interna: al rustico. Terreno esclusivo: la particella 104 è terreno comune al fabbricato piano terra e 1° piano.

Stato di occupazione: Il Piano Terra del fabbricato è occupato da attrezzi e mezzi agricoli che il debitore esecutato utilizza per coltivare i terreni dell'azienda.

Continuità: Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento. La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata. La situazione della proprietà risulta attualmente invariata. Il CTU rimanda alla relazione notarile del 06.10.2022 redatta dal notaio Tommaso D'Amaro.

Normativa urbanistica: L'area su cui sorge il fabbricato è a destinazione agricola come risulta dal certificato di destinazione urbanistica.

Regolarità edilizia: La costruzione non è antecedente al 01.09.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n.152 del 06.12.1977, successiva variante per diversa ubicazione con Concessione Edilizia n.22 del 28.03.1978 e ulteriore

variante con Concessione Edilizia n. 83 del 28/06/1978. In riferimento alla domanda di accesso agli atti del comune di Pianella, l'ufficio tecnico alla data della CTU non aveva fornito la documentazione del fabbricato ma solo un elenco dei permessi edilizi.

Vincoli e oneri condominiali: Non sono presenti vincoli o oneri condominiali.

Valore di stima: € 23.672,00

* * * * *

Bene N° 5: Fabbricato rurale ubicato a Pianella (PE) - via Santa Scolastica, piano Primo. Fabbricato, porzione al Primo Piano, residenziale con corte mq.1175 catastali.

Identificazione: Catasto Terreni - Fg. 6, Part. 104, Sub. 1, Qualità Porzione Rurale FP - Fg. 6, Part. 104, Sub. 2, Qualità porzione di FU.

L'immobile viene posto in vendita per l'intero diritto di proprietà (1/1).

La vendita del bene non è soggetta a IVA.

Consistenza: I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Corrispondenza catastale: In mappa risulta un altro fabbricato che in realtà non esiste in quanto demolito, come dichiarato anche dal debitore esecutato.

Stato conservativo: Il fabbricato fa parte di un immobile in aderenza ad altra proprietà, costituito da un piano terra adibito a rimessa mezzi e attrezzi agricoli ed un primo piano occupato da una famiglia di due coniugi con un figlio minore. Il piano terra risulta in pessime condizioni anche dal punto di vista strutturale con distacchi del cemento da travi e pilastri e crepe vistose sulle strutture. Il primo piano è stato ristrutturato e pertanto risulta ben rifinito, dotato di impianti elettrico, idrico e di riscaldamento.

Caratteristiche: Si rinvia alle caratteristiche descritte al piano terra del medesimo fabbricato.

Stato di occupazione: L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito (non opponibile alla procedura esecutiva immobiliare).

Continuità: Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento. La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata. La situazione della proprietà risulta attualmente invariata. Il CTU rimanda alla relazione notarile del 06/10/2022 redatta dal notaio Tommaso D'Amaro.

Normativa urbanistica: L'area su cui sorge il fabbricato è a destinazione agricola come risulta dal certificato di destinazione urbanistica.

Regolarità edilizia: La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n.152 del 06/12/1977, successiva variante per diversa ubicazione con Concessione Edilizia n.22 del 28/03/1978 e ulteriore

variante con Concessione Edilizia n. 83 del 28/06/1978. In riferimento alla domanda di accesso agli atti del comune di Pianella, l'ufficio tecnico alla data della CTU non aveva fornito la documentazione del fabbricato ma solo un elenco dei permessi edilizi.

Vincoli e oneri condominiali: Non sono presenti vincoli o oneri condominiali.

Valore di stima: € 106.225,00

* * * * *

PREZZO BASE D'ASTA: € 106.215,99

OFFERTA MINIMA: € 79.661,99 pari al 75% del prezzo base d'asta.

RILANCI MINIMI IN CASO DI GARA: € 2.000,00

VENDITA NON SOGGETTA AD IVA.

* * * * *

VISITA DEGLI IMMOBILI

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita. La richiesta di visita è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche sul sito internet <http://pvp.giustizia.it> usando il tasto "prenotazione visita immobile", 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 sono posti in vendita con gli accessori, le dipendenze e le pertinenze ad essi relativi, 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, se esistente), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori.

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 le garanzie per mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, mancanza di corrispondenza ed eventuali difformità, anche di misura, della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli immobili o degli impianti a norme di legge vigenti, anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE ai sensi dell'art. 6 D.L. 63/2013 convertito con la L. n. 90/2013).

I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni verranno cancellate a spese e cura della procedura.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Per quanto non espressamente previsto in questo avviso, verranno applicate le vigenti norme di legge.

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 il sito www.astetelematiche.it; il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista Delegato Avv. Adriano Di Donato.

Offerta:

L'offerta di acquisto deve essere formulata a norma dell'art. 579 c.p.c. 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.

Dovranno essere seguite scrupolosamente le indicazioni contenute sul **Portale delle Vendite Pubbliche** (<http://pvp.giustizia.it>) sul deposito delle domande di partecipazione.

Sul sito del Ministero della Giustizia è reperibile il manuale utente al link: http://pst.giustizia.it/PST/resources/csm/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_a_telematica_PVP.pdf.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate **entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita**; l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso.

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 120 (centoventi) giorni.

È ammissibile il pagamento rateale del prezzo. L'offerta sarà ritenuta ammissibile solo se il pagamento rateale è proposto entro un periodo non superiore a 12 (dodici) mesi e solamente in caso di giustificati motivi che dovranno preventivamente essere posti al vaglio del delegato e resi per iscritto nella formulazione dell'offerta stessa.

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

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre ¼ (un quarto) rispetto al prezzo base, se l'offerente non presta cauzione nelle modalità stabilite nell'ordinanza di vendita o se la cauzione è inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo da lui proposto o nel caso in cui la cauzione per qualsiasi causa non risulti accreditata sul c/c della procedura al momento dell'apertura delle buste.

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 agevolazioni fiscali (cd "prima casa" e/o "prezzo valore" stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.pescara.it);
- d) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salvo il deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- e) se l'offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e 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 es. certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri o la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. La dichiarazione di offerta dovrà contenere i dati identificativi del legale rappresentante della stessa (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, recapito telefonico, indirizzo mail, copie fotostatiche documento d'identità fronte-retro e del codice fiscale);
- 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.

Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza nel circondario di Pescara o eleggere il proprio domicilio in Pescara.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta deve: **a)** essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: **b)** 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 condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32 del 2015).

L'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, con la precisazione che: **a)** l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; **b)** l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015. I gestori della vendita telematica ne danno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità.

In questo caso le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato; l'offerta verrà formulata con modalità non telematica 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 venga 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 è tenuto al pagamento di una somma pari al **10% (dieci per cento)** 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. 023/152792 intestato a:**

Tribunale Pescara Proc. N. 192/2022 R.G.E. (IBAN: IT25 Q084 7315 4000 0000 0152 792) aperto presso la **Banca di Credito Cooperativo di Castiglione Messer Raimondo e Pianella – Filiale di Pescara Corso Vittorio Emanuele II n. 350; con la causale “versamento cauzione”.**

Il bonifico dovrà essere effettuato **a cura dell'offerente** in modo tale da consentire l'accredito **in tempo utile** per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

In particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione 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 abbia luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione e precisato nella stessa offerta di vendita.

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 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, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno 30 (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 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 viene accolta ed il bene 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 viene accolta ed il bene è 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 secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

2) nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: **i)** maggior importo del prezzo offerto; **ii)** a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; **iii)** a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; **iv)** a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla 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**.

Nella gara i rilanci sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad **€ 2.000,00**.

In particolare: **i)** i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on-line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; **ii)** ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; **iii)** il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

- la gara avrà termine alle ore **13:00** del **SECONDO giorno** successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi **15 (quindici) minuti** prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori **15 (quindici) minuti** per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di **12 (dodici)** prolungamenti (e, quindi, per un totale di **TRE ORE**).

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta

determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione al migliore offerente.

INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

SALDO DEL PREZZO:

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di **120 (centoventi) 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: **i)** bonifico bancario sul conto corrente **n. 023/152792** intestato a **Tribunale Pescara Proc. N. 192/2022 R.G.E.** (IBAN: IT25 Q084 7315 4000 0000 0152 792) aperto presso la **Banca di Credito Cooperativo di Castiglione Messer Raimondo e Pianella – Filiale di Pescara Corso Vittorio Emanuele II n. 350** (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 n. 192/2022 R.G.E.;**

In caso di inadempimento all'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 20% (venti per cento) 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 avere

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 c.c. (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.

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% (venti per cento) 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 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 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. art. 46 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora la costruzione dell'immobile sia iniziata dopo il 17.03.1985 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 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.

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 01.10.1983, a norma delle disposizioni di cui al capo IV L. 47/85 (non abrogate dal T.U. 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 (centoventi) 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 (ventiquattro) mesi dalla presentazione della domanda;
- risultino versate le prime due rate dell'oblazione fermo l'obbligo per l'aggiudicatario, qualora a ciò non si sia già provveduto, di procedere all'accatastamento.

In ogni caso, per le opere realizzate anteriormente all'1.09.1967 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).

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE:

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.

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

ALTRE INFORMAZIONI:

Presso il Tribunale di Pescara, stanza n. 319 3° piano Blocco C, è presente uno sportello di assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche (tel. 085 4503527) aperto il lunedì dalle ore 10:00 alle ore 13:00 e il venerdì dalle ore 10:00 alle ore 13:00.

Per assistenza tecnica durante le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione alla vendita telematica, è 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.

Tali recapiti 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 pubblica notizia a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente mediante pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **mediante:**

A) Pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. A tal specifico adempimento è delegata la Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

B) Pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it e, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati;

C) Pubblicazione per estratto sul periodico Pescara Affari almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Maggiori informazioni potranno richiedersi al professionista delegato Avv. Adriano Di Donato, con studio a Pescara in Corso Gabriele Manthonè n. 37 – Tel./Fax 085 39255, email avvadrianodidonato@gmail.com, Cell. 338 8075102.

Pescara, 26 settembre 2024

Il Professionista Delegato
fto. Avv. Adriano Di Donato