

## TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

#### CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

**Procedura esecutiva immobiliare n. 104/2017 R.G.E.**

**L'Avvocato Roberto Milia**, con studio in Pescara, via G. Da Fiore n. 15, recapito telefonico 085.693356, delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pescara Dott.ssa Tiziana L. Marganella con provvedimento del 02.5.2023 alle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse e conseguenti previste dal D.L. 14 marzo 2005 n. 35 convertito, con modificazioni, nella Legge 14 maggio 2005 n. 80 e successive modificazioni ed integrazioni, e con le modifiche del D.L. 83/2015, nella procedura esecutiva immobiliare sopra indicata,

viste le disposizioni del Signor Giudice all'udienza del 02.5.2023, visto il provvedimento reso dal Giudice dell'Esecuzione in data 18.5.2023 e l'ordinanza di delega alle operazioni di vendita del 27.02.2024,

**avvisa che il giorno 17 dicembre 2024** alle ore 15.00 avrà luogo **il terzo tentativo di vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona**, ed in tale data e ora si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche di seguito indicate, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) ai sensi dell'art. 570 s.s. c. p. c. e art. 24 D.M. 32/2015, dei seguenti beni immobili pignorati:

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

##### LOTTO N. 1:

In Città Sant'Angelo (PE), via delle industrie snc, piena proprietà di opificio industriale destinato al trattamento dei rifiuti; il capannone è realizzato in struttura prefabbricata monopiano in cemento armato, la cui dimensione in pianta è di ml 60 x 30; la palazzina uffici, con dimensione in pianta di ml. 30 x 10, realizzata in opera in cemento armato, è composta da un piano terra destinato a locali magazzino e locali di servizio e da un piano primo destinato ad uffici ed alloggio di eventuale custode; l'intero lotto è completamente recintato; l'intero complesso industriale è costituito da opifici di mq. 2.120, abitazione del custode di mq. 285,25, cortile (individuato con le particelle 230 e 255) di mq. 8.000, balcone di mq. 14,02;

Dati catastali: Catasto Fabbricati, Foglio 52, particella 230, sub. 3, cat. A/3, classe 2, vani 4, r.c. euro 237,57, piano 1; Catasto Fabbricati, Foglio 52, particella 230, sub. 2, cat. D/7, r.c. euro 12.756,49, piani T-1, Catasto Terreni, Foglio 52, particella 255, seminativo, classe 2, superficie mq. 3.598, r.d. euro 22,30 r.a. euro 13,94; il terreno censito al C.F. al Foglio 52 particella 230 è divenuto Ente Urbano e la superficie di terreno viene computata, nella determinazione della superficie convenzionale, come corte comune del complesso industriale (sub. 1);

Confini: proprietà xxxxxx, proprietà xxxxx, proprietà xxxxx, salvo altri;

Situazione urbanistica: nella CTU si legge che: “ dalla Determinazione d’ufficio n. 102 del 03.7.2013 di approvazione della DIA per il ripristino del capannone in oggetto di esecuzione che era parzialmente crollato a seguito di incendio si ha che: al punto 2 lettera i) della determina, la ditta richiedente è obbligata a chiedere l’autorizzazione al Consorzio sia per eventuali vendite che per locazioni afferenti il fabbricato in oggetto della presente autorizzazione, nonché per gli altri corpi di fabbrica facenti parte dello stabilimento e di altri immobili sottoposti al vincolo urbanistico di P.R.T Consortile, affinché l’Ente, previa acquisizione dei dati relativi agli acquirenti o affittuari, sia in grado di formalizzare in ambito ASI la posizione amministrativa dei medesimi, ai sensi della Deliberazione Commissariale n. 70 del 05.3.2004; al punto 4), di riservarsi il Consorzio di verificare e, nel caso, determinare con successivo provvedimento e previa misurazione sul posto, gli oneri annuali a carico del richiedente per i passi carrabili o pedonali utilizzati su pertinenze stradali consortili, ai sensi e secondo il tariffario contenuto nella deliberazione n. 38/08;

il complesso industriale è stato realizzato su terreno in Catasto al Comune di Città Sant’Angelo al Foglio 52 particella 230 della superficie di mq. 6671 (delibera commissariale di assegnazione n. 449/94) e particella 255 della superficie di mq. 3598 (delibera commissariale di assegnazione n. 242/99). Il progetto è stato esaminato con parere favorevole ed autorizzato dal Consorzio per l’Area di Sviluppo Industriale Valle del Pescara con Delibera Commissariale n. 6 dell’11.8.1994; il comune di Città Sant’Angelo ha rilasciato la C.E. n. 373/94 e successiva Variante n. 175 del 02.6.1995 (esaminato dal Consorzio con delibera Commissariale n. 166 del 09.6.1995; successivamente viene autorizzato dal Consorzio per lo sviluppo industriale dell’area Chieti-Pescara un progetto che è stato approvato con determina n. 102 del 03.7.2013 per il ripristino di una porzione di immobile crollato a seguito di un incendio. Come risulta dalla predetta determina n. 102/2013 si ha che: d) durante i lavori i Funzionari e Assistenti Tecnici del Consorzio potranno effettuare i controlli e le ispezioni, in qualsiasi momento ritenute opportune, ed impartire le prescrizioni operative ritenute necessarie per la sicurezza delle infrastrutture e degli impianti; e) la ditta ha l’obbligo di comunicare al consorzio, prima dell’avvio dei lavori, l’inizio dei lavori, i nominativi delle imprese esecutrici che, per la esecuzione dei lavori loro affidati, hanno necessità di transitare sulle strade consortili. La comunicazione deve contenere le esatte generalità ed il completo recapito dell’Impresa, l’indicazione dei lavori affidati, la durata presuntiva degli stessi ed il tipo di trasporto previsto; f) in caso di mancata comunicazione del nominativo dell’impresa il Consorzio avrà facoltà di provvedere alla revoca della presente concessione; g) il presente provvedimento costituisce semplice presunzione di conformità delle opere in progetto al P.R.T. del Consorzio, alle sue Norme ed ai suoi regolamenti, alle dimensioni e caratteristiche del lotto/edificio da utilizzare e dei lotti/edifici limitrofi; esso non esime pertanto la Ditta richiedente, l’Impresa esecutrice, il Progettista, il Direttore dei Lavori ed il Comune dalle responsabilità e dell’obbligo di osservare le leggi., Piani regolatori urbanistici, Norme e regolamenti vigenti, restando sempre salvi ed impregiudicabili i diritti dei terzi; esso non esime dall’obbligo di acquisire i necessari permessi/autorizzazioni/concessioni/nullaosta di altri Enti/amministrazioni/organismi competenti in materia, Uffici sanitari previsti per legge/norma/regolamento; h) la presente

autorizzazione decade qualora l'inizio dei lavori in oggetto non avvenga entro un anno dalla data della determinazione/deliberazione di approvazione del relativo progetto edilizio.

Si evidenzia che presso gli archivi del Comune di Città Sant'Angelo non sono presenti titoli autorizzativi relativi all'edificio, neanche quelli relativi all'iniziale realizzazione del fabbricato. Gli unici documenti presenti sono quelli rinvenuti presso il Consorzio da cui si evince che le planimetrie riportate come lo stato di fatto dell'immobile corrispondono a quanto già realizzato ed assentito con le precedenti autorizzazioni; le planimetrie di primo accatastamento che corrispondono a quelle oggi presenti agli atti. Pertanto si specifica che la ristrutturazione del fabbricato come autorizzata dal consorzio è stata realizzata senza le necessarie autorizzazioni edilizie. Ne consegue che per tali opere dovrà essere nuovamente richiesta l'autorizzazione consortile, la SCIA in sanatoria per le opere realizzate e la successiva agibilità. Il complesso originario era già provvisto di regolare agibilità che rimane ancora valido per la palazzina uffici non interessata dall'incendio mentre per il capannone sarà necessaria una nuova denuncia all'Ufficio del Genio Civile con conseguente collaudo delle strutture e quindi nuova richiesta di agibilità.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Da regolarizzare urbanisticamente”.

Parti comuni: la corte è censita al sub. 1 come Partita speciale A;

Vincoli: si rileva vincolo urbanistico di P.R.T. Consortile per il lotto in oggetto;

Disponibilità: nella CTU “si evidenziano: **locazione ultranovennale** in forza di atto autentificato dal Notaio xxxxxxx in data 16.3.2017 rep. n. 5703/3946 trascritto a Pescara il 20.3.2017 ai nn. 3465/2363 gravante le unità sub. 1 e 2” (Catasto Fabbricati, Foglio 52, particella 230, sub. 2, cat. A/3 con diritti sulla corte comune sub.1 bene comune non censibile, contratto di locazione **opponibile alla Procedura Esecutiva – della durata di 30 anni** - in quanto trascritto in data anteriore alla trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare); **locazione ultranovennale** in forza di atto autentificato dal Notaio xxxxxxx in data 16.3.2017 rep. n. 5704/3947 trascritto a Pescara il 20.3.2017 ai nn. 3475/2370 gravante le unità sub. 1 e 3” (Catasto Fabbricati, Foglio 52, particella 230, sub. 3, cat. D/7 con diritti sulla corte comune sub.1 bene comune non censibile, contratto di locazione **opponibile alla Procedura Esecutiva – della durata di 30 anni** - in quanto trascritto in data anteriore alla trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare);

Nella CTU si segnala che risultano **altresì atti successivi alla trascrizione del pignoramento**: contratto di affitto di azienda con obbligo d'acquisto trascritto il 24.10.2017 R.P. 10174 R.G. 14606, notaio xxxxxx, rep. 39278/17362 del 12.10.2017; Atto preliminare di compravendita di immobili in Città Sant'Angelo a favore di xxxxxx e contro xxxxxxxxx;

**Prezzo base d'asta Euro 914.994,50**

**Offerta minima accettabile Euro 686.245,87**

**Offerta minima in aumento Euro 5.000,00**

**Valore di perizia Euro 1.219.926,00**

oltre IVA, come per legge.

#### **ULTERIORI INDICAZIONI PER L'OFFERENTE**

**In adempimento delle disposizioni indicate dal Giudice dell'Esecuzione in sede di ordinanza di delega**, si riportano le indicazioni fornite in aggiornamento dall'esperto stimatore con deposito di integrazione peritale depositata in data 02.5.2023: "come descritto nell'originaria relazione di stima del 20.5.2019, il processo di produzione all'interno del capannone avviene a mezzo di più cicli di lavorazione completamente automatizzati: i materiali che rappresentano la materia prima per l'azienda sono rappresentati da scarti di lavorazione di aziende operanti nel settore delle plastiche e dei pannolini e scarti di imballaggio; il materiale di cui innanzi viene recuperato ed inviato a cementifici e termo valorizzatori in sostituzione dei combustibili fossili, la rimanente quantità viene smaltita in discariche autorizzate. A seguito di sopralluogo del 17.5.2019 fu constatato, a fronte della documentazione fornita e delle misurazioni eseguite, la seguente quantità di rifiuti presenti all'esterno del capannone: peso giacenza rifiuti come da denuncia alla Regione Abruzzo tramite la piattaforma telematica "Orso" tonnellate 6.641,00, peso presunto ottenuto a seguito di misurazioni  $V = \text{volume rifiuti mc. } 15.925$ ,  $\text{Peso specifico} = 0,44 \text{ ton/mc}$ ;  $\text{Peso: } V \times P \text{ Spec.} = \text{mc. } 15.927 \times 0,44 = 7.007 \text{ ton}$ . Alla data odierna, il prezzo per lo smaltimento dei rifiuti con codice CER 191210 è pari ad Euro 200,00/ton, ne risulta quindi che dal 2019, data della precedente relazione, vi è stato un notevole aumento dei costi di smaltimento degli stessi. A fronte di quanto sopra, si ha che il costo per lo smaltimento ad oggi risulta essere pari a A)  $\text{ton. } 7.007 \times \text{Euro/ton } 200,00 = \text{Euro } 1.401.400,00$ ; a detto importo va aggiunto il costo per il trasporto a discarica:  $\text{Costo medio trasporto Euro/ton } 8,00$ ; B)  $\text{ton. } 7.007 \times \text{Euro/ton } 8,00 = \text{Euro } 56.056,00$ ; **per cui il costo complessivo per lo smaltimento ed il trasporto è pari a  $A + B = 1.401.400 + 56.056,00 = \text{Euro } 1.475.456,00$ .**

Nel provvedimento reso in data 18.5.2023, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto altresì che nell'avviso di vendita siano inseriti i predetti "costi stimati dall'esperto per lo smaltimento dei rifiuti (o la minore o maggiore somma che dovesse occorrere a seguito di preventivi reperiti da Ditte specializzate)".

L'immobile è meglio descritto nella relazione del C.T.U. del 09.01.2019 e successiva relazione integrativa del 28.4.2023 depositate nel fascicolo di Cancelleria e consultabili presso lo studio del professionista delegato, 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 e per la destinazione urbanistica degli immobili.

#### **Adempimenti pubblicitari**

Il Professionista Delegato renderà pubblica notizia della vendita mediante Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, inserimento dell'avviso e degli allegati sul sito internet del Tribunale di Pescara, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it) e [Bakeka](http://Bakeka.com); e sul sito

[www.subito.it](http://www.subito.it); 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 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 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 ed accessori (anche IVA se dovuta), ivi compresa la parte del compenso spettante al Professionista Delegato per le operazioni successive alla vendita, nonché eventualmente altre spese, così come liquidate dal G.E.. Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, 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 cod. civ. con precedenza ex art 2777, cod. civ., 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);

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 purchè nei 15 giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, accessori, interessi e spese e purchè 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 5° comma dell'art. 41 D. Lgs. N. 385/93 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purchè 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 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'aggiudicatario intenda ricorrere a mutuo bancario per il versamento del saldo prezzo, dovrà presentare entro il termine massimo di 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva 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.

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.

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro il giorno precedente** 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. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati 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. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di 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. 32/2015).

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 MODALITA' DI PARTECIPAZIONE) in quanto 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.

#### **Modalità di partecipazione con presentazione dell'offerta in modalità telematica**

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare, entro il giorno precedente quello fissato per l'esame delle offerte, le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

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\\_tel\\_ematica\\_PVP.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_tel_ematica_PVP.pdf)

L'offerta d'acquisto va presentata in bollo di € 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia [https://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_2\\_14.wp](https://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp) 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, e quindi caricati nella fase di compilazione dell'offerta 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 di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale. Nella dichiarazione di offerta deve essere indicato: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza dell'offerente, recapito telefonico/fax/mail; devono essere inoltre indicate, se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni, le generalità del coniuge (codice fiscale, luogo e data di nascita) nonché allegate copie fotostatiche del documento di riconoscimento (fronte-retro) e del codice fiscale del predetto coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.

Se l'offerta è formulata da più persone, deve essere allegata all'offerta copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

c) Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore o di un interdetto o di un inabilitato, dovrà essere allegata copia del provvedimento di autorizzazione, oltre a copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta.

d) E' ammessa la partecipazione per il tramite di procura legale ex art. 571 che dovrà essere allegata all'offerta;

e) In caso di mandato conferito da società dovrà essere allegata, oltre alla procura, un certificato CCIAA aggiornato (a non più di 10 giorni) da cui emergano i poteri dispositivi del mandante;

f) Per le persone giuridiche: il certificato CCIAA (in corso di validità legale) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente. La dichiarazione di offerta dovrà contenere i dati identificativi del legale rappresentante della stessa (nome, cognome, luogo e data di nascita, recapito telefonico, e copie fotostatiche del documento di identificazione (fronte-retro) e del codice fiscale;

g) 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 indicata nella scheda del bene.

Per la sottoscrizione e trasmissione dell'offerta, la stessa deve, in via alternativa, o essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo casella di PEC all'indirizzo [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), oppure direttamente trasmessa a mezzo di casella di PEC 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 ed il gestore del servizio di PEC attesti nel messaggio o in 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 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;

### **DEPOSITO DELLA CAUZIONE**

- a) Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica dovrà comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto.
- b) Si consiglia di effettuare il versamento della cauzione almeno cinque (5) giorni prima della vendita, precisando che qualora nel giorno ed all'ora fissato per la vendita, per l'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. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul **conto corrente IBAN: IT 76 P 02008 15404 000 1100 79052 specificando nella causale del bonifico: "Nome e cognome del Professionista Delegato - Data dell'Asta – versamento cauzione – numero della procedura e numero del lotto"**;
- 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, al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico, 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, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita o se la cauzione è 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.

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla

stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di PEC o sulla casella di PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno nel giorno e all'ora prestabiliti.

Il Professionista delegato esaminerà le buste e delibererà sulla correttezza e completezza delle offerte.

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, 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.

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

La gara avrà termine alle ore 13.00 (tredici) del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista delegato avvia la gara.

Le comunicazioni avverranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite 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 per un prolungamento del termine massimo di 3 (tre) ore.

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

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.

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**

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, il saldo prezzo sul conto corrente indicato dal professionista delegato (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) più una somma a titolo forfettario (somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista) per gli oneri e le spese di vendita, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario e salvo conguaglio finale. Si avverte che le somme versate andranno imputate anzitutto a titolo di spese ex art. 1194 c.c.

La somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

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.

E' ammissibile il pagamento rateale del prezzo. In tal caso l'offerta è 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 e resi per iscritto nella formulazione dell'offerta stessa; in tal caso, il decreto di trasferimento sarà emesso solo dopo il pagamento dell'ultima rata.

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) [www.tribunale.pescara.it](http://www.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 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 (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, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere supporto, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20141
- email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati; l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nell'indicata ordinanza di delega, 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, lì 11 ottobre 2024.

*Il Professionista Delegato*

*Avvocato Roberto Milia*