

TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA
Sezione Procedure Concorsuali
Liquidazione Controllata n. 29/2024 R.G.
Giudice Delegato: Dott. Elio Bongrazio
Liquidatore: Dott. Enrico Vitileia

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Dott. Enrico Vitileia, con studio in Pescara al Viale Leopoldo Muzii n. 53, telefono 320/0415025, Pec: enrico.vitileia@odcecpescara.it, nella qualità di Liquidatore nella procedura di liquidazione controllata n. 29/2024, Giudice delegato Dott. Elio Bongrazio,

AVVISA

che il giorno **9 (nove) aprile 2025 alle ore 10:00**, presso il proprio studio, procederà alla vendita con modalità telematica (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) tramite piattaforma www.astetelematiche.it, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26/02/2015 n. 32, dei seguenti beni immobili analiticamente e meglio descritti nella *Perizia Tecnica di Stima* in atti, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente, anche presso il liquidatore, ed alla quale si fa espresso ed integrale rinvio, ivi compreso per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali vincoli pesi ed oneri a qualsiasi titolo su di loro gravanti, oltre che per quanto descritto ed indicato in merito alla loro regolarità urbanistico-edilizia.

Preliminarmente il liquidatore procederà alla verifica di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità di seguito indicate.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

LOTTO N. 1

Diritto di proprietà 1/1 di appartamento residenziale uso civile abitazione ubicato a Città Sant'Angelo (PE) – Via Torrette n. 90, piano 1-2, identificato al catasto fabbricati – F. 27, Part. 1555, Sub. 9, Categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 102/94 mq., rendita € 511,29.

Stato di occupazione: libero.

Valore base d'asta: € 139.000,00 (centotrentanovemila/00).

Offerta minima: € 104.250,00 (centoquattromiladuecentocinquanta/00).

LOTTO N. 2

Diritto di proprietà 1/1 appartamento residenziale uso civile abitazione ubicato a Città Sant'Angelo (PE) – Via Torrette n. 90, piano 1-2, identificato al catasto fabbricati – F. 27, Part. 1555, Sub. 10, Categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 133/129 mq., rendita € 604,25.

Stato di occupazione: libero.

Valore base d'asta: € 182.200,00 (centoottantaduemiladuecento/00).

Offerta minima: € 136.650,00 (centotrentaseimilaseicentocinquanta/00).

LOTTO N. 3

Diritto di proprietà 1/1 di garage uso autorimessa ubicato a Città Sant'Angelo (PE) – Via Torrette n. 90, piano S1, identificato al catasto fabbricati – F. 27, Part. 1555, Sub. 4, Categoria C/6, classe 4, superficie catastale 21/18 mq., rendita € 52,06.

Stato di occupazione: libero.

Valore base d'asta: € 14.000,00 (quattordicimila/00).

Offerta minima: € 10.500,00 (diecimilacinquecento/00).

LOTTO N. 4

Bene 1 - Diritto di proprietà 1/6 di appartamento residenziale uso civile abitazione ubicato a Montesilvano (PE) – Via Guidonia n. 1, piano 2, identificato al catasto fabbricati – F. 26, Part. 708, Sub. 39, Categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 95/89 mq., rendita € 468,68.

Stato di occupazione: occupato da comproprietario.

Bene 2 - Diritto di proprietà 1/6 di posto auto scoperto ubicato a Montesilvano (PE – Via Guidonia n. 1, piano T, identificato al catasto fabbricati – F. 26, Part. 708, Sub. 31, Categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq., superficie catastale 10 mq., rendita € 17,56.

Stato di occupazione: occupato da comproprietario.

Bene 3 - Diritto di proprietà 1/6 di garage ubicato a Montesilvano (PE – Via Guidonia n. 1, piano T, identificato al catasto fabbricati – F. 26, Part. 708, Sub. 10, Categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq., superficie catastale 17 mq., rendita € 49,58.

Stato di occupazione: occupato da comproprietario.

Valore base d'asta: € 31.050,00 (trentunomilacinquanta/00).

Offerta minima: € 23.288,00 (ventitremiladuecentottantotto/00).

I beni immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, con gli accessori dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità od oneri della cosa venduta di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio quelli edilizio-urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

I beni sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura dell'acquirente.

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

Si avvisa che la partecipazione alla procedura di vendita comporta, in caso di aggiudicazione, il consenso alla mancata allegazione all'atto di vendita del certificato previsto dall'art. 13 del D.M. 22/1/2008 n. 37.

A norma dell'art. 46 D.P.R. 6/6/2001 n. 380 l'aggiudicatario, qualora l'immobile 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 120 giorni dalla notifica o, in mancanza, dalla trascrizione dell'atto di vendita.

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, l'aggiudicatario ha facoltà di presentare, a proprie esclusive spese, presso il Comune ove si trovi l'immobile, domanda in sanatoria nel termine di 120 giorni dalla trascrizione dell'atto di vendita purchè le ragioni di credito fatte valere dal creditore precedente ed intervenuto nella esecuzione, siano di data antecedente alla entrata in vigore della L. 47/85.

A norma dell'art. 35, XII c. L. 47/85 nel caso in cui, pur non risultando rilasciata la concessione in sanatoria, 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: a) risultino decorsi 24 mesi dalla data di presentazione della domanda; b) risultino versate le prime due rate della oblazione, fermo restando l'obbligo per l'aggiudicatario, qualora a ciò non si sia già provveduto, di procedere all'accatastamento.

Per le opere realizzate anteriormente all'1/9/1967 non è necessario procedere a sanatoria ed ai fini della successiva commercializzazione va allegata all'atto dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da cui risulti l'epoca della realizzazione delle opere stesse.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta di acquisto (in bollo) può essere formulata esclusivamente **con modalità telematiche**, tramite il modulo web “Offerta Telematica”, fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere dalla scheda dei lotti in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it. Nella pagina web iniziale Modulo Web ministeriale “Offerta telematica” è disponibile il “Manuale Utente” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro **le ore 12,00 del giorno 8 (otto) aprile 2025** (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

All'offerta dovranno essere allegati: a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (nel caso di soggetto straniero non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato Italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto dei beni nel territorio italiano); b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione; c) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”) mentre i relativi moduli saranno depositati solo all'esito dell'aggiudicazione finale; d) la dichiarazione relativa al regime di comunione legale dell'offerente (la relativa documentazione, con copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge, potrà essere inviata al delegato – e da questi trasmessa telematicamente – entro il momento del saldo prezzo); e) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice; f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, recente copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese di non oltre 12 mesi) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; g) se l'offerta è formulata da più persone o da procuratore speciale, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

L'offerta deve essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure può 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).

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale, gli allegati all'offerta e la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo, vanno 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), accedendo all'area "Pagamenti online tramite pago-Pa – utenti non registrati" sul portale dei servizi telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, 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, 1° 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, 1° 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 dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario aperto presso la banca Credito Emiliano Spa intestato a Tribunale di Pescara Procedimento Unitario N. 110/2024 al seguente IBAN IT 48 G 03032 15401 010001083974 e tale importo sarà trattenuto in caso di aggiudicazione e successiva decadenza per mancato versamento del saldo prezzo nei termini.

Il bonifico, con causale: "*Liquidazione Controllata Procedimento Unitario N. 110/2024 Lotto N. versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente alla data fissata per la vendita telematica, pena l'inammissibilità dell'offerta.

Qualora infatti il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dei rilanci della gara, in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione da eseguirsi nel termine di gg. 3 lavorativi.

ESAME DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA GARA

La deliberazione sulle offerte, le determinazioni consequenziali e tutte le altre attività riservate per legge al cancelliere o al giudice dell'esecuzione hanno luogo a cura del professionista presso il proprio studio.

L'esame delle offerte viene effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica. Anche la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, 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.

Le buste telematiche contenenti le offerte sono aperte solo al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate. Quindi, nel giorno e nell'ora come sopra fissate per l'esame delle offerte, il professionista:

- verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e segg. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute in ordinanza;
- verifica l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione;
- procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica.

Verificata l'ammissibilità delle offerte, nel caso sia stata formulata unica offerta ammissibile e il valore offerto sia pari o superiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” sopra indicato, l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente. Laddove l'offerta è inferiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” (nei limiti di ammissibilità dell'offerta, pari al 75% del prezzo indicato come prezzo base d'asta, ex art. 571 comma 2 c.p.c.), l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che il liquidatore 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);

Nel caso, il liquidatore pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto, secondo il sistema dei plurimi rilanci. In particolare, i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica. Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara. Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato. La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Per i Lotti nn. 1 e 2 i rilanci sull'offerta più alta non potranno essere inferiore ad € 2.000,00 (duemila/00), per i Lotti nn. 3 e 4 ad € 500,00 (cinquecento/00). I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare le offerte in aumento esclusivamente on-line tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, durante il periodo di durata della gara. Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà termine alle ore 13:00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la 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 e sulla formulazione dei rilanci, all'esito della gara, avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi), nei seguenti termini:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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 base d'asta" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato.

SALDO PREZZO E SPESE

L'aggiudicatario dovrà, **entro 60 giorni dall'aggiudicazione**, a pena di decadenza, (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta), versare in unica soluzione, il saldo prezzo con le modalità di seguito indicate (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione).

L'aggiudicatario, entro il medesimo termine, dovrà comunicare al liquidatore il notaio prescelto per la stipula del rogito di vendita. Entro il termine di ulteriori 60 giorni dovrà essere stipulato il rogito. Le spese e gli onorari notarili, le imposte e le tasse, gli oneri per la cancellazione di pregiudizievoli esistenti sull'immobile ed ogni altra spesa afferente il trasferimento di proprietà sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: a) bonifico bancario sul c/c aperto presso la banca Credito Emiliano Spa intestato a *Tribunale di Pescara Procedimento Unitario n. 110/2024* al seguente IBAN IT 48 G 03032 15401 010001083974 (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure b) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Pescara Procedimento Unitario N. 110/2024*".

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: 1) l'aggiudicazione è revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione sono acquisite a titolo di multa; 2) il liquidatore procede a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita (vendita senza incanto) e con cauzione pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

La pubblicità prescritta dell'art. 490 c.pc. per ogni singolo esperimento di vendita dovrà effettuarsi, almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c., secondo le seguenti modalità e termini.

- a) pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- b) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- c) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;
- d) pubblicazione per estratto sul periodico "PescarAffari" dell'avviso di vendita.

RICHIESTA DI VISITA

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c., la richiesta di visita al bene, che non può essere resa nota a persona

diversa dal liquidatore, deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati ed a impedire che essi abbiano contatti tra loro (art. 560 c.p.c).

Maggiori informazioni potranno essere richieste presso il liquidatore, Dott. Enrico Vitileia, con studio in Pescara, al Viale L. Muzii n. 53 (E-mail enicovitileia@gmail.com – Tel.: 320/0415025).

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita si fa espresso rinvio alla *Perizia Tecnica di Stima* in atti ed alle vigenti disposizioni di legge.

Pescara, 20 gennaio 2025

Il Liquidatore
Dott. Enrico Vitileia

