

TRIBUNALE CIVILE di PESCARA

AVVISO di VENDITA IMMOBILI

ESPERIMENTO N. 4

1

Espropriazione immobiliare n. 251/2018 + 40/2021 RGE

L'Avv. Lorenzo Mucci (C.F. MCCLNZ75T13C632U), con studio in Pescara, Via Mazzarino, 8, (c/o lo studio legale commerciale CMC Canale, Marrollo e Camilletti), professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pescara, ai sensi dell'art.591-bis del codice di procedura civile, al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse e conseguenti,

A V V I S A

che **il giorno 13/05/2025 ore 11:30** avanti a sé, presso la sala assegnata ai professionisti delegati del Tribunale di Pescara - Via A. Lo Feudo - 65129 Pescara, avverrà il **quarto esperimento di vendita senza incanto** secondo le condizioni di vendita di seguito riportate, dei beni immobili relativi al giudizio di espropriazione immobiliare sopra indicato; in particolare **in tale data si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nella forma di vendita asincrona con modalità telematica**, dei beni immobili relativi al giudizio di espropriazione immobiliare, di seguito descritti

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N. 1

BENE N. 1 – Nuda proprietà (1/1) e usufrutto (1/1) di PORZIONE d'immobile ubicato a Cepagatti (PE) - Via Casanova contrada Cantò, piano T di circa 234,80 mq.

PORZIONE di fabbricato di vecchia costruzione con corte esclusiva, a destinazione azienda agrituristica, costituito da: unità immobiliare adibita ad abitazione di tipo economico, collocata al piano terra e composta da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, camera da letto, 2 vani utilizzati come studio, bagno, wc, adiacente ripostiglio e locale deposito (il locale deposito è assentito come portico); un corpo di fabbrica adibito a rimessa attrezzi agricoli; silos a pianta circolare ed un altro corpo di fabbrica distaccato adibito a locali accessori.

Dalle planimetrie di progetto approvato le aree esterne risultano così destinate:

- campo di bocce con adiacente area di pertinenza;
- pista da ballo con annesso palco;
- ampia corte di pertinenza circostante a destinazione aree parcheggio esterno. Da regolarizzare urbanisticamente

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 260, Sub. 2, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di nuda proprietà (1/1) e usufrutto (1/1).

In precario stato conservativo.

Corrispondenza catastale e regolarità edilizia

Sono presenti lievi difformità per la variazione di tramezzi interni e per la trasformazione del portico in locale deposito. A seguito di autorizzazione edilizia in sanatoria andrà presentato aggiornamento della planimetria catastale attualmente presente agli atti.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

Per quanto concerne l'accertamento sulle difformità edilizie ai sensi della Legge n° 47/85 e successive, è stata effettuata una ricerca presso l'Archivio del Comune di Cepagatti.

L'immobile, ex fabbricato rurale, è stato censito al NCEU in data 29/11/1991.

Per il suddetto immobile sono state individuate le autorizzazioni edilizie di seguito elencate:

- Conc. Edilizia n. 722 dell'11/11/1981 per la realizzazione di una recinzione;
 - concessione edilizia n. 8/91 del 02/02/1991 per "esecuzione attività agrituristica consistente nella ristrutturazione parziale di un fabbricato rurale ed il realizzo di un campo di bocce, pista da ballo, recinzione con la relativa sistemazione esterna";
 - concessione edilizia a sanatoria n. 203/94 per ristrutturazione parziale di un fabbricato rurale e realizzo campo di bocce, pista da ballo, recinzione con la relativa sistemazione esterna;
 - agibilità del 24/01/1995 prot. 14140 per attività agrituristica a seguito di concessione a sanatoria.
- Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione rilasciata. Le lievi difformità riscontrate sono le seguenti:

- chiusura portico nella porzione di fabbricato destinata ad unità abitativa e realizzazione di un locale deposito;
- la tettoia tra il fabbricato ed il corpo di fabbrica adibito a deposito, presente nelle planimetrie di progetto, risulta crollato;
- nel corpo di fabbrica distaccato ed adibito a locali accessori si evidenzia una diversa distribuzione interna con la demolizione di tramezzi interni.

Dette difformità riscontrate rappresentano interventi realizzati senza autorizzazione che possono ottenere agevolmente la sanatoria dell'intervento con la presentazione di una SCIA in sanatoria a cura del futuro aggiudicatario.

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.

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

Valore di stima del bene come da relazione di stima: € 128.131,60.

VALORE D'ASTA: € 54.055,51 (cinquantaquattromilacinquantacinque/51).

OFFERTA MINIMA (offerta corrispondente al 75% del valore d'asta): € 40.541,63 (quarantamilacinquecentoquarantuno/63).

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00 (mille/00).

La misura minima dell'aumento da apportare alle offerte, in sede di gara a seguito di più offerte non potrà essere inferiore ad € 1.000,00.

La vendita non risulta soggetta ad iva. Oltre oneri fiscali, come per legge.

Gli immobili sono meglio identificati e descritti nella relazione di stima a firma dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pistilli Lorenza, depositata presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari e consultabile presso lo studio del professionista delegato e sul sito: www.astegiudiziarie.it.

LOTTO N. 2

BENE N. 1 – Nuda proprietà (1/1) e Usufrutto (1/1) di Terreni siti nel Comune di Cepagatti (PE) - Via Casanova, così distinti:

Tipologia immobile: Terreni

Identificati al catasto Terreni

- Fg. 23, Part. 289, Qualità Seminativo irriguo
- Fg. 23, Part. 317, Qualità Seminativo irriguo
- Fg. 23, Part. 319, Qualità Seminativo irriguo
- Fg. 23, Part. 320, Qualità Seminativo irriguo
- Fg. 23, Part. 290, Qualità Canneto
- Fg. 23, Part. 289, Qualità Canneto
- Fg. 23, Part. 290, Qualità Seminativo

Stato conservativo: Il lotto è in totale abbandono.

- terreni agricoli individuabili al Foglio 23 part.lla 289-317-319 per complessivi mq 2240;
- terreni individuabili al Foglio 23 part.lla 290-320, per complessivi mq 17.310 di estensione dei quali, mq 990 ricadono in zona edificatoria e la restante area di mq. 16.320 in zona agricola.

La superficie dell'intero lotto complessivamente risulta essere di mq 19550.

Si precisa, inoltre, che i titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1) e Usufrutto (1/1)

Confini

Le part.lla 289-317-319-320-290 confinano con part.lla 260 di proprietà stessa ditta, via Casanova su due lati, salvo altri aventi causa.

Destinazione urbanistica

I terreni catastalmente censiti al foglio 23 del comune di Cepagatti sub. 289 - 317-319 sono compresi in sottozona "E": Agricola del vigente PRG normata dall'art. 28 delle NTA. I terreni catastalmente censiti al foglio 23 del comune di Cepagatti sub. 320-290 sono compresi in parte in sottozona B6 di Completamento, normata dall'art. 18 delle vigenti NTA, ed in parte in sottozona "E": Agricola del vigente PRG, normata dall'art. 28 delle NTA.

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Non c'è corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente. I terreni sono incolti. I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

Servitù, censo, livello, usi civici

Risultano le seguenti servitù costituite:

- servitù di passaggio costituita con atto trascritto il 03/04/1994 RP/RG 2679/3675 a favore di ENEL SPA per servitù di elettrodotto sulla particella 290;
- servitù di passaggio costituita con atto trascritto il 08/01/1992 RP/RG 280/331 a favore di TERZO per servitù a piedi e con mezzi meccanici di m. 4 a confine delle particelle 290,289, e 317 che partendo dalla strada comunale arriva alla particella 23.

Stato di occupazione: Libero

Vendita non soggetta a iva.

Valore di stima del bene come da relazione di stima: € 87.975,00.

VALORE D'ASTA: € 37.114,44 (trentasettemilacentoquattordici/44).

OFFERTA MINIMA (offerta corrispondente al 75% del valore d'asta): € 27.835,83 (ventisettemilaottocentotrentacinque/83).

RILANCIO MINIMO: € 500,00 (cinquecento/00).

La misura minima dell'aumento da apportare alle offerte, in sede di gara a seguito di più offerte non potrà essere inferiore ad € 500,00.

La vendita non risulta soggetta ad iva. Oltre oneri fiscali, come per legge.

Gli immobili sono meglio identificati e descritti nella relazione di stima a firma dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pelusi Edoardo, depositata presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari e consultabile presso lo studio del professionista delegato e sul www.astegiudiziarie.it.

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 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 vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori; con gli accessori, dipendenze, pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive esistenti ad essi relative, nonché con i diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge (ed eventuale regolamento di condominio).

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 la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità e di eventuali difformità, anche di misura, della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli immobili e degli impianti a norme di legge vigenti, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e a cura dell'Ufficio. Chi compra all'asta acquista un bene libero da iscrizioni e trascrizioni precedenti il pignoramento salvo il caso di domanda giudiziale trascritta.

Le spese necessarie per la cancellazione sono anticipate dall'aggiudicatario su richiesta del professionista e recuperate sul ricavato dalla vendita in rango privilegiato ex art. 2770 cod. civ., con precedenza ex art. 2777 cod. civ. anche sui crediti ipotecari.

La liberazione degli immobili, laddove occupati 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 del soggetto aggiudicatario.

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: www.astetelematiche.it.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

OFFERTA

L'offerta di acquisto dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato a norma dell'art. 579, ultimo comma, tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed al quale è possibile accedere dalla scheda del LOTTO in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it.

L'offerta dovrà essere presentata entro le ore 12:00 del 12.05.2025, giorno precedente quello fissato per la verifica di ammissibilità.

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 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 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 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 - effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura;
- c) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.procedure.it;
- d) se il soggetto offerente è coniugato, il regime patrimoniale prescelto e, se in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del 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;
- f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese con data di emissione non antecedente i 30 giorni) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri del soggetto offerente;
- 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.

L'offerente dovrà esplicitare nell'offerta l'intenzione di avvalersi di un mutuo per il versamento del saldo prezzo.

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

- a) dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- b) oppure, dovrà 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 daranno comunicazione agli interessati con avviso pubblico 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 verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, 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 versamento di una somma pari al **dieci per cento (10%) 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. 42084745, intestato a "TRIBUNALE DI PESCARA PROC. N. 251/2018 R.G.E." coordinate IBAN: IT17J0538715404000042084745** **accesso presso BPER filiale Pescara, con la causale "versamento cauzione"**.

Il bonifico dovrà essere allegato all'offerta unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto.

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.

L'offerta sarà considerata inammissibile, e quindi esclusa, qualora, nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e per la deliberazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura.

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 avverrà esclusivamente mediante disposizione di bonifico, da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

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 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 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 verrà senz'altro accolta ed il bene verrà aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:
 - in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale); in tal caso il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione;
 - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in tal caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

2) **Nell'ipotesi di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:**

- a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);
- b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci e ad assumere le 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 ci anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Gara tra gli offerenti

L'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI**.

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 avrà 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 ha 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 alla 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 il giorno 16.05.2025 h.17:30, giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi), presso lo studio del professionista delegato.

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 rinviato 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 al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le hanno 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'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita.

Condizioni generali dell'assegnazione

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- ii) la vendita non abbia 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 provvederà a:

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

INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

Saldo del prezzo

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine di 120 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. 42084745, intestato intestato a "TRIBUNALE DI PESCARA PROC. N.° 251/2018 R.G.E.", e con riferimento al professionista delegato, in essere presso BPER SPA filiale Pescara, IBAN IT17J0538715404000042084745 (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- ii) oppure, consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a TRIBUNALE DI PESCARA PROC. N.° 251.2018 R.G.E.”.

In caso di inadempimento all'obbligazione del 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 un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per 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 aver luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ.

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% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista delegato) 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 delegato 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.

A norma dell'art. 46 D.P.R. 6-6-2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora la costruzione dell'immobile sia iniziata dopo il 17/3/85 e si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica o, in mancanza, dalla trascrizione del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Ai sensi dell'art. 61 del decreto n. 646 del 16.7.1905 ogni aggiudicatario potrà, con il consenso dell'Istituto mutuante, profittare del mutuo frazionato su ciascun appartamento purché, nei quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori, gli interessi e le 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 1/10/1983, a norma delle disposizioni di cui al capo IV L. 47/85 (non abrogate dal TU edilizia di cui al DPR 380/01 come previsto dall'art. 136 T.U. cit.

L'aggiudicatario ha facoltà di presentare presso il Comune ove si trovi l'immobile domanda di sanatoria nel termine di 120 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento “purché le ragioni di credito” fatte valere nell'esecuzione dal creditore procedente o intervenuto, siano di data antecedente all'entrata in vigore della L. 47/85.

Ai sensi dell'art. 35, XII c. L. 47/85 nel caso in cui, pur non risultando rilasciata la concessione in sanatoria (condono), risulti presentata la relativa domanda a suo tempo da parte del proprietario o altro avente diritto, la domanda di condono deve ritenersi accolta tacitamente, ai sensi dell'art. 36 L. 47/85 qualora:

- risultino decorsi 24 mesi dalla presentazione della domanda;
- 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).

Altre informazioni per l'aggiudicatario

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

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

Della vendita sarà data pubblica notizia a cura del professionista delegato, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. mediante:

- pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; la pubblicità sul portale verrà eseguita da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- pubblicazione, per estratto, sul periodico Pescara Affari almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi;
- 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;
- la Società ASTE GIUDIZIARIE Inlinea S.p.a. garantisce la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv.

Maggiori informazioni potranno richiedersi al professionista delegato Avv. Lorenzo Mucci, presso il suo studio e ai seguenti recapiti: mob. 3482799461 – 3480016339; e-mail: avvlorenzomucci@gmail.com - g.mucci@virgilio.it
Pescara, addì 28/02/2025

Il Professionista Delegato dal G.E.
Avv. Lorenzo Mucci
f.to digitalmente