



TRIBUNALE DI PESCARA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE CON PROCEDURA COMPETITIVA

Liquidazione del Patrimonio n. 8/2021/LDPD

Giudice Delegato: Dott. Bongrazio Elio

Liquidatore Giudiziale: Avv. D'Orazio Eliodoro

Il sottoscritto Avv. D'Orazio Eliodoro, con studio a Chieti in Via Arniense n. 105, nella qualità di Liquidatore Giudiziale della procedura in epigrafe, come da programma di liquidazione e successive modifiche ed integrazioni,

AVVISA

che il giorno **17 settembre 2024 alle ore 17:00** si terrà il **terzo esperimento** di vendita **senza incanto con modalità TELEMATICA ASINCRONA** (art. 24 D.M. Giustizia 32/2015) e l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 cpc sulla piattaforma www.spazioaste.it del seguente bene

LOTTO UNICO

QUOTA INDIVISA di 1/2 della piena proprietà a Montebello di Bertona in Via Ducale snc di appartamento al piano T-1, attualmente occupato dal comproprietario.

Abitazione facente parte di un fabbricato posto nella perimetrazione del centro storico. I servizi civici esistenti sono tutti facilmente raggiungibili. I parcheggi pubblici sono presenti nelle vicinanze e in numero sufficiente rispetto alla densità di abitanti.

Destinazione urbanistica: l'edificio a cui appartiene l'unità ricade in Zona A di PRG, corrispondente alla perimetrazione del PRPE (Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio) del Comune di Montebello di Bertona. Interventi consentiti: ristrutturazione edilizia. Il bene è gravato da diritto di abitazione.

Identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 9, P.Illa 963, Sub 3, Cat. A/4,

Classe 3, Cons.2,5 vani, Sup. Catast. 64mq + aree scoperte, Rendita € 116,20.

Prezzo base d'asta ribassato	€	2.800,00
Valore finale stima in relazione peritale (per l'intero)	€	9.500,00
Offerta minima ammissibile	€	2.100,00
Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti (art. 573 cpc)	€	250,00

Il compendio immobiliare è meglio descritto nella Perizia dell'Esperto ex art. 568 cpc Arch. Angelone Alfonso depositata in data 12.08.2021 nella procedura esecutiva immobiliare n. 127/2020 RGE del Tribunale di Pescara (poi dichiarata estinta ex art. 631 cpc nei confronti di un comproprietario in data 22.12.2022 e chiusa anticipatamente ex art. 164 bis disp. att. cpc verso l'altro), stima fatta propria ed utilizzata nella presente procedura di liquidazione (da sovraindebitamento) con la documentazione ipo/catastale ventennale aggiornata dall'arch. Merli Fulvio, il tutto depositato nel fascicolo telematico della presente procedura concorsuale, atti ai quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne le caratteristiche costruttive e qualitative nonché lo stato interno ed esterno, l'esistenza d'eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e chiarimenti sulle difformità catastali, consultabili sui siti www.astalegale.net e altri collegati nonché <https://pvp.giustizia.it> e vengono venduti alle condizioni e con le modalità di seguito riportate, con arrotondamento del prezzo base ai fini della più agevole determinazione dell'offerta minima.

CONDIZIONI E MODALITÀ DELLA VENDITA

Il lotto viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, annessi e connessi, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, sulle parti dell'edificio di maggiore consistenza che devono ritenersi comuni a norma di legge.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo

ad alcun risarcimento, indennità, riduzione di prezzo, trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né pretese di eventuali conduttori. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti o alle norme di sicurezza, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - 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 in sede di valutazione dei beni. E ciò anche con espressa deroga alle disposizioni di cui all'art. 1489 Cc ed alle garanzie da esso previste alle quali espressamente il proponente rinuncia, esonerando inoltre il Liquidatore Giudiziale (e la procedura) da responsabilità nel caso di esercizio dell'eventuale diritto di prelazione o riscatto da parte di terzi e/o richieste di terzi in generale.

È esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e le imposte dovute per il trasferimento dell'immobile (anche l'IVA, se dovuta), compresi i compensi spettanti al Liquidatore Giudiziale per le operazioni successive alla vendita (ex art. 2, comma 7, DM 227/2015), nonché eventualmente altre spese, così come liquidate dal GD, e quelle necessarie per la cancellazione e/o restrizione della trascrizione del pignoramento, delle ipoteche e di ogni altro vincolo pregiudizievole gravante sull'immobile, compresa la trascrizione del decreto di apertura della liquidazione effettuata ex art. 14novies, comma 3, legge n. 3/2012.

Sono a carico dell'aggiudicatario, inoltre, gli oneri di dotare l'immobile acquistato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) di cui all'art. 6 del D.L. n. 63/2013 convertito dalla legge n. 90/2013 e del certificato di agibilità.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere ove consenti alla disciplina dell'art. 40 L. n. 47/85 come integrata e modificata dall'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o domanda in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Ove l'aggiudicatario intenda ricorrere al mutuo bancario per il versamento del saldo del prezzo, dovrà presentare apposita istanza entro il termine massimo di 10 giorni dall'aggiudicazione. 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 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.

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Chiunque, ad eccezione del debitore, può partecipare alla vendita.

Le **offerte di acquisto** dovranno pervenire dagli offerenti **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita esclusivamente in via telematica** all'interno del portale <https://pvp.giustizia.it/pvp> seguendo le indicazioni ivi riportate e contenute nel portale stesso ed inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

Si **consiglia** di versare almeno **cinque** giorni precedenti la gara a mezzo bonifico la somma per la cauzione con le modalità infra indicate.

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE CON PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN MODALITÀ TELEMATICA - COME PARTECIPARE

Dovranno essere scrupolosamente seguite le indicazioni contenute nel Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) circa il deposito delle domande di partecipazione / offerta di acquisto.

Sul sito del Ministero della Giustizia è reperibile il manuale utente al seguente link:

https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta08_11_2022.pdf

La domanda va presentata in bollo di € 16,00 e dovranno in ogni caso essere allegati:

a) **copia** della **contabile** di versamento della **cauzione** effettuata mediante **bonifico** bancario sul conto corrente intestato alla procedura;

b) **ricevuta** del **pagamento telematico** della marca da bollo pari ad **€ 16,00** (sia in formato pdf sia xml) effettuato sul sito del Ministero della Giustizia al link https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14_1.wp.

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore ed i soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare, come sopra specificato, le **offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica** come sopra specificato.

Si evidenzia che **l'offerente è colui che formula l'offerta, mentre il presentatore è colui che compila, sottoscrive ed invia l'offerta** e, pertanto:

a. **l'offerente** che intenda partecipare personalmente (e, quindi, nel caso in cui **offerente e presentatore coincidono**), dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite PEC e dovrà, quindi, munirsi sia di un indirizzo di **Posta Elettronica Certificata** sia di un dispositivo di **firma digitale**;

b. se **l'offerente** non intende partecipare all'asta personalmente ed intende

avvalersi della figura del **presentatore (offerente e presentatore, quindi, non coincidono)**, il presentatore ai sensi dell'art. 571 cpc potrà essere solo un procuratore legale (*rectius*, avvocato) munito di procura speciale redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata che può essere allegata anche in copia per "immagine" ex art. 12, comma 4, del D.M. n.32/2015.

Nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente:

c. se uno degli offerenti provvede a firmare ed inviare telematicamente l'offerta, gli altri offerenti dovranno rilasciare procura speciale (redatta nelle forme dell'atto pubblico o scrittura privata autenticata che può essere allegata anche in copia per immagine ex art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015) all'offerente presentatore ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015.

d. Se nessuno degli offerenti è in grado di firmare e trasmettere l'offerta, allora tutti gli offerenti dovranno rilasciare procura speciale (redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata che può essere allegata anche in copia per immagine ex art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015) ad un avvocato sempre ai sensi dell'art. 571 cpc.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

a) Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica dovrà comprovare l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto;

b) il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite **bonifico** bancario sul conto corrente presso BPER Banca SpA - Filiale di Chieti - intestato «**P.A.L. c/o Avv. E. D'Orazio RG 8/2021**» e relativo alla procedura sull'IBAN **IT17E053871550000003494634** indicando nella causale: "**Proc. n. 8/2021/LDPD Tribunale di Pescara - cauzione asta del 17.09.24**";

c) In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico, al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico.

OFFERTE

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito e, ai sensi dell'art. 569, comma 3, cpc se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto, o nel caso in cui l'importo della cauzione, per qualsiasi causa, non risulti accreditato sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle buste.

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

Gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale <https://www.spazioaste.it> nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura delle buste e risultare connessi secondo quanto previsto nello stesso.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il **17 settembre 2024 ore 17:00** e gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno essere collegati al portale <https://www.spazioaste.it> e risultare connessi secondo quanto previsto nello stesso.

Il Liquidatore Giudiziale esaminerà le buste e gli allegati e delibererà sulla convenienza dell'offerta.

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

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

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, che ripetesì, si svolgerà con modalità asincrona avrà inizio il giorno fissato per l'apertura delle buste e terminerà dopo 3 giorni, all'ora che verrà tempestivamente comunicata dal Liquidatore Giudiziale a tutti gli offerenti, al termine dell'apertura delle buste e della validazione delle offerte.

La gara prevede un meccanismo di auto-estensione qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 minuti prima della scadenza del termine. In questo caso la scadenza verrà prolungata di altrettanti minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

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

Qualora alcuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi sarà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto.

Nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato a chi avrà indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura e, in caso di uguali forme di pagamento, chi avrà inviato l'offerta per primo.

Entro 7 giorni lavorativi dall'aggiudicazione del bene il Liquidatore provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari necessari per eseguire l'operazione.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

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

- b) L'aggiudicatario, a pena di decadenza, dovrà **entro il termine di 90 giorni** dall'aggiudicazione (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta) bonificare **in unica soluzione** sul conto corrente ut supra, il **saldo prezzo** (differenza tra prezzo d'aggiudicazione e quanto versato per cauzione) **più il 15% del prezzo di aggiudicazione** a titolo di fondo spese di registrazione indicando nella causale "**Proc. n. 8/2021/LDPD - Tribunale di Pescara - saldo asta 17.09.24 e spese**".
- c) 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, ai sensi dell'art. 587 cpc, la decadenza di questi dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che sarà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.
- d) Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice Delegato, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo prezzo e delle spese di vendita.
- e) Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito, altresì, all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.
- f) Poiché la vendita è espletata in corso di procedura concorsuale, gli **artt. 107, comma 4, e 108, comma 1, LF** costituiscono norme inderogabili. Il Liquidatore Giudiziale ha facoltà di sospendere la vendita nel caso di presentazione di offerta migliorativa non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto; in questo caso, sarà fissata una nuova vendita sulla base d'asta costituita dall'offerta pervenuta cui

potranno partecipare tutti gli interessati (quindi, anche nuovi soggetti, previo deposito della cauzione); l'offerta migliorativa può pervenire fino al momento in cui venga perfezionato il trasferimento definitivo all'aggiudicatario.

g) Il pagamento delle eventuali spese condominiali pregresse è, peraltro, regolato dall'art. 63, comma 4, delle disposizioni di attuazione del codice civile.

Qualora una o più clausole del presente disciplinare siano dichiarate o da considerarsi invalide e/o inefficaci le altre rimarranno valide e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita dalla corrispondente disposizione di legge.

Si specifica che tutte le attività di vendita che, a norma degli art. 571 e ss. cpc, devono essere compiute dal cancelliere o dal GD saranno effettuate dal suddetto Liquidatore.

Tutti coloro che intendono ottenere informazioni sull'immobile in vendita, compreso l'esame della relazione di stima e dell'allegata documentazione, possono prenderne visione sui siti internet <https://pvp.giustizia.it> e www.astalegale.net; chi invece vorrà visionare il bene, dovrà formulare la richiesta **esclusivamente** mediante il Portale delle Vendite Pubbliche sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> usando l'apposito tasto "**Prenotazione visita immobile**".

Chieti, 9 maggio 2024

Il Liquidatore Giudiziale

Avv. Eliodoro D'Orazio