



TRIBUNALE DI PESCARA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 95/2015 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA



Il sottoscritto Dott. Paolo Di Febo, con studio in Pescara, alla Celestino Delfino Spiga, n. 10, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., alle operazioni di vendita nella procedura n. 95/2015 R.G.E., giusta nomina resa dal G.E. con ordinanza del 08/11/2018 e successivo rinnovo del 22/06/2021,

AVVISA

che il giorno 30/07/2024, alle ore 11:15 procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nella forma di **vendita asincrona con modalità telematica**, dei seguenti beni, allo stato liberi, con **diritto di piena proprietà (1/1) (piena proprietà 2/4, nuda proprietà 2/4, usufrutto 2/4)**, ubicati in Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, individuati in **lotto unico** nella relazioni redatte in data 11/09/2018 e in data 04/03/2019 dall'esperto stimatore, Arch. Piero Pandolfi, alla quale si rimanda per la migliore descrizione degli immobili, così di seguito specificati:

**LOTTO UNICO - Caratteristiche sommarie degli immobili:**

**Bene N° 1 - Fabbricato civile, piano T-1-2, ad uso residenziale, contiguo al bene n.2, su corte di circa mq 969, identificato al catasto fabbricati del predetto comune al fg. 25, part.lla 233, sub 3, Zc. U, Categoria A3. La superficie complessiva è di mq. 282,06. Il piano terra ed il primo piano hanno destinazione residenziale, il piano secondo (sottotetto) a locali di sgombero.**

**Bene N° 2 - Magazzino, piano T, contiguo al bene n. 1, identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 233, Sub. 2, Zc. U, Categoria C2. La superficie complessiva è di mq. 131,00. Il soffitto piano è anche solaio di copertura e l'altezza interna è di circa ml 3.35.**

**Nel P.R.G. del comune di Manoppello (PE) l'area su cui insistono i beni NN. 1 - 2 hanno destinazione E2 - zona agricola a bassa redditività - usi civici colonia legittimata - art. 58 delle N.T.A. PARAMETRI URBANISTICI: - Ut = 100 mq/ha; - Unità minima aziendale: 1ha o 2 ha per la zona e1; 1 ha per le zone e2; è consentito l'accorpamento ai soli soggetti titolari di attestato di I.A.T.P.**

**VALORE DI STIMA: 123.811,60 (Centotrentemilaottocentoundici/60).**

**PREZZO BASE D'ASTA: Euro 29.381,07 (Ventinovemilatrecentoottantuno/07).**

**OFFERTA MINIMA: Euro 22.035,80 (Ventiduemilatrentacinque/80 - offerta pari a ¾ del prezzo base).**

**OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: Euro 500,00 (cinquecento/00).**

**Vendita non soggetta ad IVA.**

**Il CTU ha specificato che:**

Il C.T.U., alle cui perizie, unitamente ad un verbale di sopralluogo, si rimanda per una esaustiva descrizione, analisi, valutazione, stato conservativo e regolarità edilizia dell'immobile, ha riscontrato quanto segue: "in relazione al bene n. 1 *"Detto bene è soggetto ad opere di sistemazione e di ricostituzione del muro di contenimento retrostante di separazione con la part.lla superiore di terreno al fg. 25 part.lla 40 non soggetta ad esecuzione immobiliare."* *"Importo complessivo delle opere di ripristino comprensivo degli oneri di sicurezza € 15'000,00 oltre IVA 10% (manutenzione straordinaria) per un totale complessivo di € 16'500,00."* *Importo detratto dal valore di stima del bene n. 1.*



- In relazione al bene n. 2 "Il locale magazzino non risulta conforme alla normativa urbanistica, pertanto soggetto a concessione a sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001. Tuttavia, consultato l'ufficio tecnico, non risulterebbe possibile ottenerla in quanto non verrebbe soddisfatta la doppia conformità, sia all'epoca dell'abuso (costruzione realizzata anno 1987), con vigente un programma di fabbricazione, che alla data odierna, ora in regime di P.R.G. con norme tecniche di attuazione approvate dal Consiglio Comunale con atto n°45 nella seduta del 21.10.2005. L'unica condizione per la sua legittimazione sarebbe quella di ricondurlo ad una struttura aperta valutabile come portico, attraverso opere di demolizione riferite alla sola tamponatura perimetrale senza in alcun modo incidere sulle strutture di fondazione che in quelle di elevazione. Si indicano i seguenti costi: oneri per la concessione a sanatoria: contributo costo di costruzione x superficie netta x incidenza dello 0.60 (superficie non residenziale) x indice 0.08 = valore ottenuto da considerare al doppio della sua entità - € 157,60/mq x mq 118.85 x 0.60 x 0.08 = € 899,00 x 2 = € 1'798,00 (A) oneri afferenti la pratica di concessione a sanatoria: per progettazione, D.L., sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, agibilità, variazione catastale € 2'500,00 (B) oneri afferenti la demolizione delle pareti perimetrali: € 11'774,95 (C) Totale complessivo (A+B+C)= € 16'072,95. Considerando l'epoca originaria della sua realizzazione (anno 1987) e le attuali mediocri condizioni interne, poste in relazione alla valutazione di immobili simili al nuovo di qualità economica dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Pescara e da Servizi di valutazioni immobiliari nazionali, l'onere, in riduzione, delle opere di trasformazione da locale magazzino a portico per concessione a sanatoria, lo stato libero dell'immobile, si ritiene congruo determinare un valore pari ad € 170,00/mq di superficie convenzionale."

### **Confini:**

Il Bene N. 1 confina, in senso antiorario, con strada Don Rocco D'Alessandro, stessa ditta per due lati e con Bene N. 2.

Il Bene N. 2 confina, in senso antiorario, con strada Don Rocco D'Alessandro, con Bene N. 1 e con stessa ditta per due lati.

### **Disponibilità degli immobili:**

Gli immobili risultano liberi.

Gli immobili posti in vendita sono **meglio descritti nelle relazioni dell'esperto stimatore Arch. Piero Pandolfi**, alle quali si rimanda, depositate telematicamente presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari e consultabile presso lo studio del professionista delegato e sui siti: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.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, ragioni ed azioni, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge.

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. Le spese relative alle cancellazioni della trascrizione del pignoramento e delle eventuali ipoteche precedenti e successive il

pignoramento stesso, saranno anticipate dall'aggiudicatario e recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato ex art. 2770 c.c., con precedenza ex art. 2777 c.c. anche sui creditori ipotecari.

La liberazione degli immobili, laddove occupati dai debitori 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 SpA

Il portale del gestore della vendita telematica è: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto 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 c.p.c., tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed al quale è possibile accedere dalla scheda del LOTTO in vendita sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

L'offerta dovrà essere presentata entro le ore 12:00 del giorno 29/07/2024 e cioè del giorno che precede 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.

E' 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 dovranno essere intestati i beni, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti posti in vendita che ciascuno intende acquistare, quote e diritti che non potranno essere diversi rispetto a quelli oggetto di vendita.

### **L'offerta dovrà contenere:**

a) copia fronte-retro del documento d'identità (in corso di validità) e del codice fiscale/tessera sanitaria del soggetto offerente;

b) documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato a "**TRIBUNALE DI PESCARA PROC. N. 95/2015 R.G.E.**" (conto corrente n. 003012075 intestato alla procedura "Tribunale di Pescara – Proc. Esec. N. 95/2015", acceso presso **BPER BANCA S.p.A., Filiale Pescara, Via Conte di Ruvo, n. 55, IBAN: IT860053871540000003012075**) e, segnatamente, copia della contabile di bonifico con indicazione degli estremi del conto dal quale è stato disposto (intestazione e IBAN);

c) eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.procedure.it](http://www.procedure.it);

d) indicazione dello stato civile dell'offerente. Se il soggetto offerente è coniugato, il regime patrimoniale prescelto ai sensi della Legge n°151/75 e, se in regime di comunione legale dei beni, copia fronte retro del documento d'identità (in corso di validità) e della tessera sanitaria/codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Per escludere il bene dalla comunione legale, è necessario che l'offerente lo dichiari e che venga allegata all'offerta anche la dichiarazione resa dal coniuge (art.179 c.c.);

e) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia fronte retro del documento d'identità (in corso di validità) e copia della tessera sanitaria/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 fronte retro del documento d'identità (in corso di validità) del legale rappresentante e copia del documento) da cui risultino i poteri di rappresentanza (ad esempio, certificato o visura del registro delle imprese con data di emissione non antecedente i 30 giorni) ovvero della procura o dell'atto di nomina che giustifichi detti poteri;

g) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti necessariamente per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

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

a) è sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

b) oppure, è 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 deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia *offerta@pvp.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 sottoscritto Professionista Delegato in Pescara, via Celestino Delfino Spiga n° 10; 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.

Durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione è possibile ricevere assistenza contattando “Aste Giudiziarie Inlinea SpA” al recapito telefonico 085 4503527.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e di eventuali relazioni modificative e/o integrative, inclusi i relativi allegati;
- la lettura integrale e l'accettazione incondizionata del presente avviso di vendita, del regolamento di partecipazione e dei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione della conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.
- Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per il rilascio dell'A.P.E. (attestato prestazione energetica – art. 6 DL n°63/2013) ove gli immobili ne siano sprovvisti.

### **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 intestato a: “TRIBUNALE DI PESCARA PROC. N. 95/2015 R.G.E.” coordinate IBAN: IT86O053871540000003012075 acceso presso BPER BANCA S.p.A., Filiale Pescara, Via Conte di Ruvo, n. 55, con la causale “versamento cauzione”**.

Il bonifico dovrà essere accreditato in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; in particolare, **l'offerta sarà considerata inammissibile** 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 e il cui IBAN è stato precisato e documentato nell'offerta.

### **Esame delle offerte**

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale. 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](http://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; **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 delegato 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) Nelle 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 delegato provvederà 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: 1) maggior importo del prezzo offerto; 2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; 3) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; 4) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
- c) il professionista procederà infine come segue:
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
  - qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

## Gara tra gli offerenti

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

Nella gara i **rilanci sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad € 500,00 (cinquecento/00)**.

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

La gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 13.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

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

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

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

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

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

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

Il professionista delegato procederà pertanto all'aggiudicazione al miglior offerente.

### **Versamento del saldo del prezzo e ulteriori informazioni per l'aggiudicatario**

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 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:

1) bonifico bancario **sul conto corrente bancario intestato a: "TRIBUNALE DI PESCARA PROC. N. 95/2015 R.G.E." coordinate IBAN: IT860053871540000003012075 acceso presso BPER BANCA S.p.A., Filiale Pescara, Via Conte di Ruvo, n. 55, con la causale "saldo prezzo"** con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico; oppure:

2) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato **"TRIBUNALE DI PESCARA PROC. N. 95/2015 R.G.E."**.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: 1) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; 2) il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al 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 i beni siano gravati 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 avrà luogo con le seguenti modalità: 1) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; 2) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme); a tal fine il professionista inviterà il creditore fondiario a fargli pervenire, prima degli esperimenti la nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata in suo favore con avviso che, in mancanza, non potrà farsi luogo al versamento diretto in favore del creditore fondiario. In caso di mancata o intempestiva precisazione del credito fondiario, il professionista gli comunicherà che l'intero residuo prezzo sarà versato dall'aggiudicatario alla procedura nel termine fissato.

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) 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.

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.

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 - qualora ne ricorrano le condizioni - 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 precedente o intervenuto, siano di data antecedente all'entrata in vigore della L. 47/85.

Ai sensi dell'art. 35, XII c. L. 47/85 nel caso in cui, pur non risultando rilasciata la concessione in sanatoria (condono), risulti presentata la relativa domanda a suo tempo da parte del proprietario o altro avente diritto, la domanda di condono deve ritenersi accolta tacitamente, ai sensi dell'art. 36 L. 47/85 qualora risultino decorsi 24 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).

Ai sensi dell'art. 61 del decreto n. 646 del 16/7/1905 ogni aggiudicatario, potrà, con il consenso dell'Istituto mutuante profittare del mutuo frazionato su ciascun appartamento purché nei quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, accessori, interessi e spese e purché il prezzo a cui gli fu deliberato il lotto sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'Istituto oppure paghi la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'unità immobiliare espropriata ai 3/5 del relativo prezzo di base. Ai sensi del co. 5° dell'art. 41 D. Lgs. 385/93 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese".

Se gli immobili sono occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c., **su richiesta dell'aggiudicatario**, il quale deve provvedere a richiedere tale liberazione, al massimo, contestualmente al versamento del saldo del prezzo o comunque prima della predisposizione della bozza del decreto di trasferimento.

### **Condizioni generali dell'assegnazione**

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata dal/dai creditore/i nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorrano alternativamente una delle seguenti situazioni: 1) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; 2) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; 3) 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: 1) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; 2) a 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; 3) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.



### **Adempimenti pubblicitari**

Del presente avviso sarà data pubblicità, a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, 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 SpA;
- pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet [Reteaste.it](http://Reteaste.it), [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it), [Bakeca.it](http://Bakeca.it) e [Subito.it](http://Subito.it). La Società ASTE GIUDIZIARIE Inlinea SpA 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](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv);
- pubblicazione, per estratto, sul periodico Pescara Affari.

Con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi.

**Maggiori informazioni** potranno richiedersi presso lo Studio del sottoscritto professionista delegato (tel. 085.4219268 - fax 085.4213793 - cell.: 3498057186 - e-mail: [studiocommercialedifebo@gmail.com](mailto:studiocommercialedifebo@gmail.com) - pec: [paolo.difebo@odcecpescara.it](mailto:paolo.difebo@odcecpescara.it)) in Pescara alla via Celestino Delfino Spiga n° 10, nonché sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

Pescara, 04 giugno 2024

Il Professionista delegato  
Dott. Paolo Di Febo

