

**TRIBUNALE CIVILE di PESCARA**  
**AVVISO di VENDITA IMMOBILI**  
**Secondo esperimento**

**Espropriazione Immobiliare n. 122/2023 R.G.E.**

Il dott. Antonio Ricci, con studio in Pescara via Rieti n. 45, dottore commercialista 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,

**AVVISA**

**che il giorno 27 MAGGIO 2025 alle ore 10,30 nella stanza assegnata ai Professionisti presso il Tribunale Civile di Pescara avrà luogo il secondo tentativo di vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona, tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) ai sensi dell'art. 570 s.s. c.p.c. e art. 24 D.M. 32/2015, previa verifica di ammissibilità delle offerte e deliberazione sulle medesime, dei seguenti immobili**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO N. 1**

**Caratteristiche sommarie e stato conservativo dell'immobile:**

**Diritti di Piena proprietà (1/1) dei seguenti beni:**

• **BENE N° 1- Appartamento** ubicato a Pescara (PE) - Via Di Francesco n. 8, piano Terra.

Vano di appartamento uso civile abitazione sito in Comune di Pescara della superficie convenzionale di mq. 40,47. L'unità immobiliare risulta essere nelle condizioni di abitabilità, salvo alcune piccole manutenzioni ordinarie da dover eseguire. Esiste la possibilità di posti auto scoperti per parcheggiare all'interno della corte comune all'intero fabbricato.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non risulta esservi la costituzione di alcun condominio sull'immobile e/o regolamento condominiale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

**Identificazione catastale:** Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 836, Sub. 1, Zc. 3, Categoria C6, Rendita €. 51,13, al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 836, Qualità Ente Urbano.

**Parti comuni:** Le parti comuni sulle quali ha diritto l'unità immobiliare risultano essere il corpo vano scala dal livello piano terra al piano secondo sottotetto, nonché la corte comune identificata con la particella n. 836 che circoscrive il fabbricato nel suo complesso con n. 2 accessi carrabili e pedonali dalla strada pubblica asfaltata.

**Servitù, censo, livello, usi civici:** La ditta proprietaria dell'appartamento al livello piano primo, oltre ad usufruire dell'accesso al livello piano terra dal vano scala comune, usufruisce di ulteriore accesso dal livello piano terra rialzato con scaletta esterna insistente sulla corte comune ubicata sul prospetto lato Nord-Est del fabbricato, sino ad arrivare al livello piano primo.

**Consistenza:** Il bene ha una superficie lorda di mq. 40,47. La consistenza del Bene n. 1 risulta nello stato di fatto come vano uso residenziale, mentre dall'accesso agli atti presso il Comune di Pescara il

vano risulta essere un locale con destinazione garage con identificativo di Subalterno autonomo, per cui deve ritenersi accorpato alla consistenza del Bene n. 2 risultante civile abitazione.

**Corrispondenza catastale:** Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità immobiliare non risulta essere corrispondente alla consistenza catastale nella sua destinazione d'uso, il vano risulta oggetto di cambio di destinazione d'uso abusivamente come accessorio residenziale di civile abitazione, il quale dovrà essere oggetto di accorpamento al Subalterno n. 2 con variazione catastale in aggiornamento al Catasto Fabbricati, come si può riscontrare dalla planimetria catastale risultante depositata al Catasto Fabbricati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pescara.

**Destinazione urbanistica:** Il fabbricato nel suo complesso compreso il lotto di terreno ricade all'interno dello strumento urbanistico Piano Regolatore Generale nella ZONA B3 - Completamento e Recupero del Comune di Pescara.

**Regolarità edilizia:** 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 non risulta agibile.

L'unità immobiliare uso residenziale è stata interessata alla progettazione con ultima Concessione Edilizia In Sanatoria N. 5794 del 24.03.1998 rilasciata dal Comune di Pescara, ma con una destinazione d'uso come locale garage, insediata nel contesto del fabbricato di che trattasi.

Lo stato dei luoghi dell'immobile non risulta corrispondente all'ultimo progetto approvato sopra indicato, pertanto l'unità immobiliare interessata al piano terra dovrà essere oggetto di pratica di sanatoria edilizia per cambio di destinazione d'uso, in quanto attualmente la superficie residenziale risulta maggiore di quella assentita.

**Disponibilità dell'immobile:** L'immobile è occupato da terzi a seguito di Accordo per la corresponsione di indennità di occupazione stipulato, a seguito di autorizzazione del G.D., dal Custode e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara. La scadenza dell'accordo di occupazione è fissata alla data della sua aggiudicazione, data nella quale l'occupante ha l'obbligo di restituire l'immobile sgombrato da beni e persone.

- **BENE N° 2 - Appartamento** ubicato a Pescara (PE) - Via Di Francesco n. 8, piano Terra. Appartamento uso civile abitazione sito in Comune di Pescara della superficie convenzionale di mq. 107,17 composto da ingresso, cucina, tre camere, un bagno, un ripostiglio e una tettoia in metallo. Esiste la possibilità di posti auto scoperti per parcheggiare all'interno della corte comune all'intero fabbricato. L'unità immobiliare risulta essere in condizioni di abitabilità, salvo alcune piccole manutenzioni ordinarie da eseguire.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non risulta esservi la costituzione di alcun condominio sull'immobile e/o regolamento condominiale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

**Identificazione catastale:** Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 836, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A3 Rendita €. 419,62, Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 836, Qualità Ente Urbano.

**Parti comuni:** Le parti comuni sulle quali ha diritto l'unità immobiliare risultano essere il corpo vano scala dal livello piano terra al piano secondo sottotetto, nonché la corte comune identificata con la particella n. 836 che circoscrive il fabbricato nel suo complesso con n. 2 accessi carrabili e pedonali dalla strada pubblica asfaltata.

**Servitù, censo, livello, usi civici:** La ditta proprietaria dell'appartamento al livello piano primo, oltre ad usufruire dell'accesso al livello piano terra dal vano scala comune, usufruisce di ulteriore accesso dal livello piano terra rialzato con scaletta esterna insistente sulla corte comune ubicata sul prospetto lato Nord-Est del fabbricato, sino ad arrivare al livello piano primo.

**Consistenza:** Il bene ha una superficie lorda di mq. 142,98.

**Corrispondenza catastale:** Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'unità immobiliare non risulta essere corrispondente alla consistenza catastale per la realizzazione di attigua tettoia in metallo su una porzione della corte comune, la consistenza totale nello stato di fatto dovrà essere oggetto di accorpamento con il Subalterno n. 1 con variazione di aggiornamento catastale al Catasto Fabbricati, come si può riscontrare dalla planimetria catastale risultante depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pescara.

**Destinazione urbanistica:** Il fabbricato nel suo complesso compreso il lotto di terreno ricade all'interno dello strumento urbanistico Piano Regolatore Generale nella ZONA B3 - Completamento e Recupero del Comune di Pescara.

**Regolarità edilizia:** L'immobile 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 non risulta agibile.

L'unità immobiliare uso residenziale è stata interessata alla progettazione con ultima Concessione Edilizia In Sanatoria N. 5794 del 24.03.1998 rilasciata dal Comune di Pescara, con una destinazione d'uso come civile abitazione, insediata nel contesto del fabbricato di che trattasi.

Lo stato dei luoghi dell'immobile non risulta corrispondente all'ultimo progetto approvato sopra indicato, pertanto l'unità immobiliare interessata al piano terra dovrà essere oggetto di sanatoria edilizia per la realizzazione di una tettoia aperta in metallo, in quanto attualmente la superficie non residenziale non risulta rappresentata nella sopraindicata concessione edilizia in sanatoria.

**Disponibilità dell'immobile:** L'immobile è occupato da terzi a seguito di Accordo per la corresponsione di indennità di occupazione stipulato, a seguito di autorizzazione del G.D., dal Custode e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara. La scadenza dell'accordo di occupazione è fissata alla data della sua aggiudicazione, data nella quale l'occupante ha l'obbligo di restituire l'immobile sgombro da beni e persone.

**PREZZO BASE D'ASTA: Euro 99.675,00**

**OFFERTA MINIMA: Euro 74.756,25 (offerta pari a ¾ del prezzo base)**

**OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: Euro 1.000,00**

**Oltre oneri fiscali, come per legge.**

**La vendita del bene non è soggetta a IVA.**

Gli immobili posti in vendita sono meglio descritti nella relazione di stima con i relativi allegati, del CTU Geom. Sbaraglia Roberto, ai quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni stessi, oltre che per chiarimenti sulle eventuali difformità catastali e per la destinazione urbanistica degli immobili. La menzionata relazione del CTU è depositata nel fascicolo delle esecuzioni n. 122/2023 del Tribunale di Pescara e consultabile sul "Portale delle Vendite Pubbliche" e sui siti Internet in cui saranno effettuati gli adempimenti pubblicitari di seguito descritti.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal Professionista Delegato presso il suo studio.

Per quanto non indicato nel presente avviso, si rimanda alla relazione di stima dell'esperto la cui conoscenza integrale è presupposto per la partecipazione alla vendita.

## **VISITA DEGLI IMMOBILI**

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta. 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.).

## **CONDIZIONI DI 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, servitù attive e passive esistenti e 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Agli effetti del D.M. 22.01.2008 n. 37 e del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti della ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale anche in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che l'Attestato di Prestazione Energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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 cura della procedura, ad eccezione di eventuali trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il Decreto di Trasferimento.

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.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega si applicheranno le vigenti norme di legge.

## **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

### **Disposizioni generali**

Il Gestore della vendita telematica è: Astalegale.net S.p.A..

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

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

### **Offerta:**

L'offerta di acquisto (in bollo) dovrà essere formulata esclusivamente **con modalità telematica**, 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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

Nella pagina web iniziale Modulo Web ministeriale "Offerta telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

**L'offerta dovrà essere presentata entro le ore 12:00 del giorno precedente quello fissato per la verifica di ammissibilità: l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso.**

L'offerta d'acquisto dovrà contenere:

- a) copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (nel caso di soggetto straniero non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano);
- b) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione - segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento e copia dell'Iban dal quale è stato disposto – effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;
- c) la richiesta di agevolazioni fiscali (mentre i moduli reperibili sul sito internet [www.procedure.it](http://www.procedure.it) saranno depositati solo all'esito dell'aggiudicazione finale);
- 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 minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, 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;
- g) se l'offerta è formulata da più persone o da procuratore speciale, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

L'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) 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).

Il file criptato in formato zip.p7m, contenete l'offerta integrale, gli allegati all'offerta e la ricevuta di pagamento del bollo devono essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

- a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), accedendo all'area "Pagamenti online tramite pagoPa – utenti non registrati sul portale dei servizi telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, 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 in Pescara alla via Rieti n. 45; 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 aggiudicazione e successiva decadenza per mancato versamento del saldo prezzo nei termini.

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. ES. IMM.RE N. 122/2023 R.G.E." coordinate IBAN IT89P084731540000000155157 accesso presso la Banca di Credito Cooperativo di Castiglione Messeraimondo e Pianella con la causale "proc. esecutiva n. 122/2023 R.G.E. - versamento cauzione"**.

**Il bonifico dovrà essere effettuato, a cura dell'offerente, in modo tale da consentire l'accredito entro il giorno precedente alla data fissata per la vendita, pena l'inammissibilità 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 verrà effettuato tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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 e comunque nella ordinanza di delega);
- 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:
- i) 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;
  - ii) 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 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 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 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'eventuale aggiudicazione al migliore offerente.

#### **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.

In caso di pagamento rateale, l'offerta sarà ritenuta ammissibile solo se il pagamento rateale sia proposto entro un periodo non superiore a 12 mesi e solamente in caso di giustificati motivi contenuti per iscritto nella formulazione dell'offerta e preventivamente posti al vaglio del delegato.

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo con le **seguenti modalità:**

- i) bonifico bancario sul conto corrente n° 155157 intestato al Tribunale di Pescara proc. Es. Imm.re N° 122/2023 acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Castiglione Messeraimondo e Pianella, filiale di Pescara IBAN IT89P084731540000000155157 (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 al Tribunale di Pescara procedura esecutiva, n. 122/2023 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 dieci per cento (10%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c..

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 l'80% dell'importo al creditore fondiario 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. (allo scopo di evitare che al creditore fondiario vengano assegnate somme diverse da quelle poi oggetto di assegnazione definitiva, 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 creditore fondiario è invitato a far pervenire al professionista delegato, prima degli esperimenti, la nota di iscrizione del credito indicante la somma che dovrà essere versata in suo favore con avviso che, in mancanza, non potrà farsi luogo al versamento diretto a favore del creditore fondiario. In caso di mancata o intempestiva precisazione del credito fondiario, l'intero prezzo sarà versato alla procedura nel termine fissato;
- iii) il professionista delegato tratterà il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul c/c della procedura a tutela del pagamento delle spese degli ausiliari della procedura, al fine di evitare che al riparto, causa il versamento integrale a mani del fondiario, siano carenti persino le somme per pagare il delegato estimatore.

#### **Saldo spese:**

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese e gli oneri fiscali e tributari conseguenti al trasferimento degli immobili ed accessori (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali), ivi compreso il 50% 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 a carico della procedura esecutiva.

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.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario deve rendere **la dichiarazione prevista dall'art. 585 comma 4 c.p.c.** (secondo modello reperibile sul sito internet del Tribunale di Pescara <https://tribunale-pescara.giustizia.it/> e sul sito [www.procedure.it](http://www.procedure.it)). Si ricorda che ai sensi dell'art. 597 c.p.c., come modificata dall'art. 3 del d.lgs 164/2024, se nel termine stabilito non è resa la dichiarazione prevista dall'art. 585 comma 4 c.p.c., l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto.

Scaduto il termine fissato per il versamento del saldo prezzo e della percentuale aggiuntiva per spese, in caso di mancato versamento o di mancata dichiarazione ex art. 585 comma 4 c.p.c., il professionista darà tempestivo avviso al giudice ai fini della pronuncia di decadenza ex art. 587 c.p.c.. Le

disposizioni relative alla decadenza dell'aggiudicatario si applicano altresì nel caso in cui l'aggiudicatario, ammesso al beneficio del pagamento rateizzato, non versi anche solo una parte entro dieci giorni dalla scadenza del termine.

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

Ai sensi dell'art. 61 del decreto n. 646 del 16.7.1905 ogni aggiudicatario potrà, con il consenso dell'Istituto mutuante, profittare del mutuo frazionato su ciascun appartamento 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).

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

#### **Altre informazioni per l'aggiudicatario:**

Durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Astelegale.net al recapito 02/80030012.

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:**

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 S.p.A.;
- inserimento, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, epurata dalle indicazioni delle generalità dei debitori e di terzi, nel sito internet del Tribunale di Pescara (<http://tribunale.pescara.it>);
- pubblicazione dell'avviso di vendita, della presente ordinanza e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) di titolarità di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it. Sarà cura della società garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati, inserendovi altresì: (i) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; (ii) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; (iii) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet, ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, della presente ordinanza e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) di titolarità di Astalegale.net S.p.A.;
- 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.

Gli adempimenti pubblicitari che precedono dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato, verificata la procedibilità dell'azione esecutiva, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, almeno 75 giorni prima del termine di presentazione delle offerte alla Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., individuata come soggetto collettore unico per la gestione ed ottimizzazione delle forme di pubblicità che successivamente, inoltrerà ad Astalegale.net ed a Pescara Affari tutta la documentazione necessaria per la pubblicità.

Maggiori informazioni potranno richiedersi al professionista delegato Dott. Antonio Ricci con studio in Pescara via Rieti n. 45 - email: [antonio.ricci@odc.pescara.it](mailto:antonio.ricci@odc.pescara.it).

Pescara, addì 28 febbraio 2025

*Il Professionista Delegato dal G.E.*

*Dott. Antonio Ricci*