

---

**TRIBUNALE di PESCARA**

**AVVISO di VENDITA di BENI IMMOBILI**

**Esecuzione Immobiliare n.224/2023**

---

Il Dott. Costantino Buzzelli con studio a Pescara in via Tirino n.90, delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pescara con ordinanza del 06/02/2025 al compimento delle operazioni di vendita e delle attività connesse,

**AVVISA**

Che **il giorno 24 Giugno 2025 alle ore 12,00** eseguirà il tentativo di vendita senza incanto e con modalità telematica asincrona secondo le condizioni di vendita che seguono, degli immobili relativi all'espropriazione immobiliare in epigrafe, di seguito descritti.

**Lotto1:** Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sarca n. 15, piano T. Trattasi di immobile a destinazione rimessa, al piano terra di un immobile che si articola in un piano terra e un piano primo, un piano secondo e un piano sottotetto, con annessa corte pertinenziale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 383, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C6, Superficie 27,54 mq. Regolarità urbanistico-edilizia edilizia: la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono stati reperiti i seguenti titoli /richieste: Licenza n. 1381 1.6.1974; Voltura 11.03.1975; Voltura 23.10.1980; CE n.1426 11.09.1982; CE n.1943;01.10.1983; CE n.3906 06.12.1988. Richiesta abitabilità: CE n.7439 18.03.1998, CE n.7688,20.10.1998, CE n.9253 12.03.2002. Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (CE n.3906 06.12.1988). All'ingresso dell'immobile esiste una pergola in legno, non autorizzata. Il tutto meglio descritto nell'elaborato peritale in atti cui integralmente si rimanda. L'immobile è occupato senza titolo. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 24.786,00. **Valore d'asta-lotto 1: € 24.786,00. Offerta minima pari al 75% del valore d'asta € 18.590,00. In caso di gara il rilancio minimo è pari a € 500,00.**

**Lotto2:** Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sarca n. 15, piano T. Trattasi di immobile a destinazione rimessa, al piano terra di un immobile che si articola in un piano terra e un piano primo, un piano secondo e un piano sottotetto, con annessa corte pertinenziale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 383, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C6, Superficie 34,74 mq. Regolarità urbanistico-edilizia edilizia: l'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985 e la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono stati reperiti i seguenti titoli /richieste: Licenza n. 1381 1.6.1974; Voltura 11.03.1975; Voltura 23.10.1980; CE n.1426 11.09.1982; CE n.1943;01.10.1983; CE n.3906 06.12.1988. Richiesta abitabilità: CE n.7439 18.03.1998, CE n.7688,20.10.1998, CE n.9253 12.03.2002. Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (CE n.3906 06.12.1988). Il tutto meglio descritto nell'elaborato peritale in atti cui integralmente si rimanda. L'immobile è

occupato senza titolo. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1) Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (CE n.3906 06.12.1988). Il tutto meglio descritto nell'elaborato peritale in atti cui integralmente si rimanda. L'immobile è occupato senza titolo. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 31.266,00. **Valore d'asta-lotto 2: € 31.266,00. Offerta minima pari al 75% del valore d'asta € 23.450,00. In caso di gara il rilancio minimo è pari a € 500,00.**

**Lotto3:** Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sarca n. 15, piano T. Trattasi di immobile a destinazione rimessa, al piano terra di un immobile che si articola in un piano terra e un piano primo, un piano secondo e un piano sottotetto, con annessa corte pertinenziale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 383, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C6, Superficie 27,26 mq . Regolarità urbanistico-edilizia edilizia: l'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985 e la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono stati reperiti i seguenti titoli /richieste: Licenza n. 1381 1.6.1974; Voltura 11.03.1975; Voltura 23.10.1980; CE n.1426 11.09.1982; CE n.1943;01.10.1983; CE n.3906 06.12.1988. Richiesta abitabilità: CE n.7439 18.03.1998, CE n.7688,20.10.1998, CE n.9253 12.03.2002. Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (CE n.3906 06.12.1988), fa eccezione l'apertura di un varco pedonale, del tutto provvisorio, nel muro di separazione tra il sub 5 e il 6. Il tutto meglio descritto nell'elaborato peritale in atti cui integralmente si rimanda. L'immobile è occupato senza titolo. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 24.534,00. **Valore d'asta-lotto 3: € 24.534,00. Offerta minima pari al 75% del valore d'asta € 18.401,00. In caso di gara il rilancio minimo è pari a € 500,00.**

**Lotto4:** Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sarca n. 15, piano T. Trattasi di immobile a destinazione rimessa, al piano terra di un immobile che si articola in un piano terra e un piano primo, un piano secondo e un piano sottotetto, con annessa corte pertinenziale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 383, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C6, Superficie 27,26 mq . Regolarità urbanistico-edilizia edilizia: l'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985 e la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono stati reperiti i seguenti titoli /richieste: Licenza n. 1381 1.6.1974; Voltura 11.03.1975; Voltura 23.10.1980; CE n.1426 11.09.1982; CE n.1943;01.10.1983; CE n.3906 06.12.1988. Richiesta abitabilità: CE n.7439 18.03.1998, CE n.7688,20.10.1998, CE n.9253 12.03.2002. Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (CE n.3906 06.12.1988), fa eccezione l'apertura di un varco pedonale, del tutto provvisorio, nel muro di separazione tra il sub 5 e il 6. Il tutto meglio descritto nell'elaborato peritale in atti cui integralmente si rimanda. L'immobile è occupato senza titolo. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 26.397,00. **Valore d'asta-lotto 4: € 26.397,00. Offerta minima pari al 75% del valore d'asta € 19.798,00. In caso di gara il rilancio minimo è pari a € 500,00.**

**Lotto 6:** Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sarca n. 15, piano T. Trattasi di immobile a destinazione rimessa, al piano secondo di un immobile che si articola in un piano terra e un piano primo, un piano secondo e un piano sottotetto, con annessa corte pertinenziale. Accedibile da scala esterna, a servizio

esclusivo, dalla corte comune e locale tecnico al piano terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 383, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A7, Superficie lorda: abitazione mq 128,43, balconi mq 20+mq 7,09+mq 7,20, locale tecnico mq 2,71 mq. Regolarità urbanistico-edilizia edilizia: l'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985 e la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono stati reperiti i seguenti titoli /richieste: Licenza n. 1381 1.6.1974; Voltura 11.03.1975; Voltura 23.10.1980; CE n.1426 11.09.1982; CE n.1943;01.10.1983; CE n.3906 06.12.1988. Richiesta abitabilità: CE n.7439 18.03.1998, CE n.7688,20.10.1998, CE n.9253 12.03.2002. Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (CE n.3906 06.12.1988). Il tutto meglio descritto nell'elaborato peritale in atti cui integralmente si rimanda. L'immobile è occupato dal debitore. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 209.160,00. **Valore d'asta-lotto 6: € 209.160,00. Offerta minima pari al 75% del valore d'asta € 156.870,00. In caso di gara il rilancio minimo è pari a € 2.000,00.**

### **Formalità pregiudizievoli**

Alla data del 29/10/2024 e a valere su tutti i lotti , è presente quanto segue:

Trascrizioni: Verbale di pignoramento, Trascritto a Pescara il 12/01/2024, Reg. gen. 470 - Reg. part. 369

### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore Ing. Sandro Centorame redatta in data 29/10/2024. Sono posti in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad essi relative, 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), nello stato di fatto e di diritto nei quali si trovano, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori. La vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; trattandosi di vendita forzata, 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, mancanza di qualità o difformità 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 alle norme di legge vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente, non pagate dal debitore e 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 nella valutazione immobiliare. 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. La liberazione dell'immobile, laddove occupato 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 qui non espressamente previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

### **Modalità della vendita telematica**

Il gestore della vendita telematica è la società Società Astalegale.net S.p.A.

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato dott. Costantino Buzzelli.

### **Visita dell'immobile**

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

### **Modalità e termini di presentazione delle offerte**

L'offerta di acquisto (in bollo) deve essere depositata entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica. 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.

All'offerta devono essere allegati:

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (nel caso di soggetto straniero non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno valido o – se scaduto – occorre che sia data prova di aver presentato la richiesta di rinnovo prima della scadenza o entro 60 giorni dalla scadenza, con la relativa ricevuta di presentazione all'autorità competente; 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) effettuato tramite bonifico bancario sul conto con IBAN IT07503315400000000112581, intestato al Tribunale di Pescara proc. es. n. 224/2023;
- c) la richiesta di agevolazioni fiscali (mentre i relativi moduli saranno depositati solo all'esito dell'aggiudicazione finale);
- d) la dichiarazione relativa al regime di comunione legale dell'offerente (la relativa documentazione, con copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, potrà essere inviata al delegato – e da questi trasmessa telematicamente - entro il momento del saldo prezzo);
- e) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, recente copia del documento registro delle imprese di non oltre 12 mesi) da cui risultino i 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 presente l'offerta.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta deve essere: a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) direttamente trasmessa a mezzo di

casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale, gli allegati all'offerta e la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo, vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), accedendo all'area "Pagamenti online tramite 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 danno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato. L'offerta verrà formulata con modalità non telematica e in essa saranno contenute tutte le informazioni previste per l'offerta telematica con i relativi allegati. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita. I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura. L'offerente deve versare una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione (la causale del bonifico conterrà la dicitura "versamento cauzione"), che sarà trattenuta in caso di aggiudicazione e successiva decadenza per mancato versamento del saldo prezzo nei termini. L'importo di tale cauzione va versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura. Il bonifico va 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 della offerta. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito 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 ha luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

### **Esame delle offerte**

La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali ha luogo a cura del professionista in Tribunale presso l'aula dedicata alle vendite delegate oppure presso lo studio del professionista medesimo. L'esame delle offerte viene effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica. Anche la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Quindi, nel giorno e nell'ora fissate nell'avviso di vendita per l'esame delle offerte il professionista:

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

I dati personali di ciascun offerente non devono essere visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica. Il gestore della vendita telematica procede a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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

- il 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 secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione. Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

### **Gara tra gli offerenti**

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte ammissibili, il professionista procede ad avviare la gara

tra gli offerenti, secondo la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta, secondo sistema dei plurimi rilanci.

Al fine di individuare l'offerta più alta, si tiene 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.

**La gara ha inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed ha termine finale alle ore 13.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.** Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di tre ore). 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. I rilanci sull'offerta più alta non possono essere inferiori ai valori indicati nella descrizione e prezzo dei lotti. I partecipanti ammessi alla gara possono formulare le offerte in aumento esclusivamente on-line tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, durante il periodo di durata della gara. Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

Il professionista procede 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 base d'asta" 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 base d'asta" 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.

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 hanno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara da parte del professionista ha luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine finale sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

### **Saldo prezzo**

Il versamento del saldo del prezzo deve 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. Si precisa che ammissibile il pagamento rateale del prezzo, laddove sia proposto entro un periodo non superiore a 12 mesi e solamente in caso di giustificati motivi contenuti per iscritto nella formulazione dell'offerta (alla quale deve essere allegata la relativa documentazione comprovante le motivazioni che giustificano il pagamento rateale) e preventivamente posti al vaglio del delegato. Il delegato potrà richiedere, in caso di incertezza, indicazioni specifiche al G.E..

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure: ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pescara procedura esecutiva, n. / R.G.E. In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione è revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione sono acquisite a titolo di multa; ii) il professionista procede a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita (vendita senza incanto) e con cauzione pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

### **Saldo spese**

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese e gli oneri fiscali e tributari conseguenti al trasferimento degli immobili (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali), nonché 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 al pignoramento sono a carico della procedura esecutiva e, pertanto, il delegato è autorizzato sin da ora ad effettuarne il pagamento con il ricavato della vendita, rendicontandole.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario deve depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita a carico dell'aggiudicatario (somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione o al 15% del prezzo di aggiudicazione, ove dichiarati di volersi avvalere dei benefici fiscali legati all'acquisto della prima casa). Ove dette somme dovessero risultare insufficienti, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarle nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di venti giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.). Nel caso di pagamenti parziali, le somme versate andranno imputate anzitutto a titolo di spese ex art. 1194 c.c.

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

Il professionista delegato provvede 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 provvede a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) 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; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento; iv) a predisporre anche in tale occasione progetto di distribuzione.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

### **Gli adempimenti pubblicitari**

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

- a) pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.
- b) pubblicazione dell'avviso di vendita, 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.
- c) 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](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it), [Bakeca.it](http://Bakeca.it) e [Subito.it](http://Subito.it).
- d) 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](http://Astalegale.net) S.p.A.;
- e) pubblicazione per estratto sul periodico "Pescara Affari"

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

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

Ai sensi dell'art. 61 del decreto n. 646 del 16.7.1905 ogni aggiudicatario, potrà, con il consenso dell'Istituto mutuante profittare del mutuo frazionato su ciascun appartamento purché nei quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, accessori, interessi e spese e purché il prezzo a cui gli fu deliberato il lotto sia superiore di  $\frac{2}{5}$  al residuo credito dell'Istituto oppure paghi la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'unità immobiliare espropriata ai  $\frac{3}{5}$  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 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,
- 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).

#### **Note finali**

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione integrale 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 degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica

#### **Rinvio**

Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni potranno richiedersi presso lo studio del Professionista delegato Dott. Costantino Buzzelli ubicato a Pescara in Via Tirino n.90 tel 085 43 15 124, email: [costantino.buzzelli@odc.pescara.it](mailto:costantino.buzzelli@odc.pescara.it).

Pescara lì, 11/03/2025