

STUDIO VASILE E RANALLI / AVVOCATI E COMMERCIALISTI ASSOCIATI

Via G. Misticoni n.3 – 65127 Pescara

Dott. Gaetano Ranalli

Tel. 0854223871 – cell. 3490869760

e-mail: gaetanoranalli@live.it

ESECUZIONE N. 126/2025

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto dott. Gaetano Ranalli, con studio in Pescara (Pe) via Venezia n.36 iscritto nell'elenco speciale ex art. 179-ter disp. att. c.p.c.

VISTA

l'ordinanza di delega emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 10 febbraio 2026, con cui è stata disposta la vendita senza incanto con modalità asincrona dei beni pignorati, come descritti ed individuati nell'atto di pignoramento e meglio identificati nella relazione di stima e relativi allegati dall'esperto stimatore ing. Leandra D'Angelo nel procedimento esecutivo n. 126/2025, promosso da BCC NPLS 2018-2 S.R.L. e sono state delegate al sottoscritto professionista le relative operazioni di vendita,

AVVISA

che **il giorno 30 giugno 2026** alle ore **11,00** procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, in caso di offerte plurime ammissibili, avrà luogo la gara nella forma di vendita asincrona con modalità telematica dei beni immobili relativi al giudizio di espropriazione immobiliare, di seguito descritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO-

-Unità immobiliare ubicata a Pianella (Pe) piazza Luigi Marchetti n.5, piano 1°

L'appartamento è inserito all'interno di un fabbricato a destinazione mista che si sviluppa su quattro piani fuori terra. L'edificio è ubicato nel centro abitato di Pianella; il piano terra risulta destinato ad attività commerciali e garage. L'immobile è identificato catastalmente al catasto Fabbricati del Comune di Pianella al foglio 21, particella 264, subalterno 10. Antistante il fabbricato è presente uno slargo adibito a parcheggio, utilizzato prevalentemente dai residenti.

Identificato al catasto Fabbricati – Fg.21, Part.264, Sub. 10, Cat. A3

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

-Consistenza

L'appartamento ha una superficie di circa 92 mq calpestabili ed è composto da ingresso, cucina-soggiorno, bagno, disimpegno e n.2 camere da letto. L'unità immobiliare è dotata di balconi: il balcone a servizio della cucina affaccia sulla corte interna del fabbricato, mentre i restanti balconi affacciano sulle vie del centro abitato. Lo stato manutentivo dell'immobile può definirsi mediocre: le finiture interne risultano non di pregio

e coerenti con la tipologia edilizia e l'epoca di realizzazione del fabbricato.

-Destinazione urbanistica

Destinazione urbanistica -Foglio 21, Particella 264 Piano Regolatore Generale (adottato)

Zona A

Tipo: Poligonale Copertura 100%

Descrizione: Centro storico Delimitazione Centri Edificati (DCE)

Pianificazione Vigente Zona: DCE Tipo: Poligonale Copertura: 100% Descrizione: Centro edificato.

-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.

In riferimento al progetto edilizio autorizzato, è stata riscontrata una difformità edilizia relativa al prospetto longitudinale dell'edificio dovuta alla realizzazione di balconi sul lato prospiciente via Trappeto Grande, non previsti nel titolo abitativo originario. Tale difformità comporta la necessità di procedere alla sanatoria dell'intero fabbricato. A tale fine risulta necessario presentare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria (SCIA). Il costo stimato per l'incarico professionale è pari ad euro 3.000,00 maggiorato di iva e cap come di legge, oltre ai diritti di segreteria del Comune di Pianella pari ad euro 200,00 e alla sanzione amministrativa prevista pari ad euro 1.032,00. La sanatoria, inoltre, deve essere estesa anche agli adempimenti presso il Genio Civile in quanto, alla luce della vigente norma antisismica, è richiesta la verifica dell'intera struttura dell'edificio. Per tale procedura il costo dell'onorario professionale è stimato in euro 5.000,00 maggiorato di iva e cap come di legge, oltre alla sanzione amministrativa prevista pari ad euro 516,00, ai diritti di istruttoria pari ad euro 200,00 e alle marche da bollo pari ad euro 32,00.

L'immobile è attualmente è locato.

Vendita non soggetta ad I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA: € 69.370,00 (euro sessantanovemilatrecentosettanta/00).

Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a € 52.027,50 (euro cinquantaduemilavetisette/50) pari al 75% del prezzo base sopra indicato. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro 1.000,00 (euro mille/00).

L'immobile posto in vendita è meglio descritto nella relazione di stima del Ctu ing. Leandra D'Angelo, consultabile presso lo studio del professionista delegato e sui siti: <http://tribunale.pescara.it>, www.astegiudiziarie.it, portalevenditepubbliche.giustizia.it. e www.astalegale.net

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

L'immobile è posto in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esso relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia per i vizi della cosa, per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori e il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. 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 dell'immobile e degli impianti a norme di leggi vigenti, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. 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.

CONDIZIONI DI VENDITA

Disposizioni generali

Il gestore della vendita telematica è astalegale.net

Il portale del gestore della vendita telematica è: www.spazioaste.it

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

Offerta

L'offerta di acquisto dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato a norma dell'art. 579, ultimo comma, 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. L'offerta dovrà essere presentata entro le ore 12,00 del giorno precedente quello fissato per la verifica di ammissibilità. L'offerente rilascerà dichiarazione con l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo di 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 centoventi (120) giorni. È ammissibile il pagamento rateale del prezzo. L'offerta sarà ritenuta ammissibile solo se il pagamento rateale è proposto entro un periodo non superiore a dodici mesi e solamente in caso di giustificati motivi che dovranno preventivamente essere posti al vaglio del delegato e resi per iscritto nella formulazione dell'offerta stessa. L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti posti in vendita che ciascuno intende acquistare.

L'offerta dovrà contenere:

- copia del documento di 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 sessanta 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;

- 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;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”) stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.procedure.it;
- se il soggetto offerente è coniugato, il regime patrimoniale prescelto e se in regime di comunione legale dei beni, l'indicazione delle generalità del coniuge con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino del codice fiscale (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- se il soggetto offerente è una società o un ente, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita Iva e il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il certificato della Camera di Commercio con data di emissione non antecedente i dodici mesi, dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia, anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- L'offerente dovrà esplicitare nell'offerta l'intenzione di avvalersi di un mutuo per il versamento del saldo prezzo. Gli offerenti dovranno dichiarare la loro residenza nel circondario di Pescara o eleggere il proprio domicilio in Pescara.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta è sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, 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. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

- l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005,
- il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del

D.M. n. 32 del 2015).

L'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, con la precisazione che:

- 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;
- 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 servizi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015. I gestori della vendita telematica ne daranno comunicazione agli interessati con avviso pubblico sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato; l'offerta verrà formulata con modalità non telematica e in essa saranno contenute tutte le informazioni previste per l'offerta telematica con i relativi allegati. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita. I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

Cauzione

L'offerente è tenuto al versamento di una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a: **“Trib. Pe. Proc. N.126/2025 RGE IM” - IBAN: IT 06 Y 05033 15400 000000114583 accesso presso la Banca Popolare delle Province Molisane Soc.Coop per Azioni – filiale di Pescara - con la causale “versamento cauzione”**.

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; **si consiglia pertanto di effettuare il bonifico almeno cinque (5) giorni prima del termine di scadenza per la presentazione dell'offerta di acquisto**. 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 (3) 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.

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

L’esame delle offerte verrà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it, attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato. Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate. La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l’area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o 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, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l’effettivo accredito dell’importo per 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 sulla 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 emetterà un 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 e 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 la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI, e **le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro 1.000,00 (euro mille/00)**;
- b) All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed assumere le determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di quanto 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 delibazione dell'istanza di assegnazione e 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 e **le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro 1.000,00 (euro mille/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 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 quindici (15) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriore quindici (15) 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 dodici (12) 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 successivo non festivo. 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'aggiudicazione al migliore offerente.

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, laddove sia proposto entro un periodo non superiore a dodici mesi e solamente in caso di giustificati motivi contenuti per iscritto nella formulazione

dell'offerta e preventivamente posti al vaglio del professionista delegato.

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

- **bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a: "Trib. Pe. Proc. N.126/2025 RGE IM"**
- **IBAN: IT 06 Y 05033 15400 000000114583 acceso presso la Banca Popolare delle Province Molisane Soc.Coop per Azioni – filiale di Pescara - con la causale "versamento saldo prezzo", (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico),**
- **oppure, consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pescara, proc. esec. n. 126/2025 R.G.E.**

In caso di inadempimento all'obbligazione del pagamento del prezzo:

- l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;
- il professionista procederà a fissare immediatamente un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al Giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c..

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n.646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976 n.7 ovvero dall'art. 38 del D.Lgs. 10 settembre 1993 n.385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità:

- I. l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- II. il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti del credito garantito da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ.

Si precisa che aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del prezzo, deve adempiere all'obbligo di 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). Si ricorda che ai sensi dell'art. 587 c.p.c., come modificato dall'art. 3 del d. lgs. 164/2024, se ne nel termine stabilito non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, comma 4 c.p.c., l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto.

Saldo spese

- Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al venti per cento -20%- del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista delegato) e salvo conguaglio finale, per far fronte alle spese e all'assolvimento delle imposte, con l'avvertenza che le somme versate andranno imputate anzitutto a titolo di spese ex art.1194 c.c.
- In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa

la quota del compenso ai sensi del D.M. n.227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

- Sono a carico dell'aggiudicatario, altresì, tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal Giudice dell'esecuzione. Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, saranno anticipate dall'interessato, su richiesta del professionista 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 crediti ipotecari.
- A norma dell'art. 46 D.P.R. 06/06/2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora la costruzione dell'immobile sia iniziata dopo il 17/03/1985 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 (120) giorni dalla notifica o, in mancanza, dalla trascrizione del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.
- Ai sensi dell'art. 61 del R.D. n.646 del 16 luglio 1905, ogni aggiudicatario potrà, con il consenso dell'Istituto mutuante, profittare del mutuo frazionato su ciascun appartamento purchè, nei quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, gli accessori, gli interessi e le spese purchè il prezzo del lotto aggiudicato sia superiore di due quinti (2/5) al residuo credito dell'Istituto oppure paghi la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'unità immobiliare espropriata ai tre quinti (3/5) del relativo prezzo di base.
- Ai sensi del quinto comma 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 quindici 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 legge 47/85, qualora si tratti di immobile o di opere abusive la cui realizzazione sia stata ultimata entro la data del 01/10/1983, a norma delle disposizioni di cui al capo IV Legge 47/85 (non abrogate dal T.U. 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 centoventi (120) giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento "purché le ragioni del credito" fatte valere nell'esecuzione dal creditore precedente o intervenuto, siano di data antecedente alla entrata in vigore della Legge 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 al primo settembre 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).

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 delle 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 superiore ai 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.

Altre informazioni per l'aggiudicatario

Durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., al recapito 085/4503527.

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 di 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. 572 c.p.c. mediante:

- pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della relazione di stima -comprese fotografie e planimetrie - sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; la pubblicità sul portale

verrà eseguita da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;

- pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della relazione di stima - comprese fotografie e planimetrie - sul sito internet www.astalegale.net;
- pubblicazione, per estratto, sul periodico Pescara Affari almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, con omissione delle generalità dei debitori e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di questi ultimi e di eventuali terzi;
- pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it e, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet t.Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it. La Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. garantisce la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione del link ovvero dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv.

Per ogni ulteriore informazione, rivolgersi al professionista delegato Dott. Gaetano Ranalli, con studio in Pescara, alla via Venezia, 36 - Tel 0854223871 – e-mail: gaetanoranalli@live.it

Pescara 07/04/2026

Il professionista delegato alla vendita
Dott. Gaetano Ranalli

