

STUDIO LEGALE  
AVV. CESARE ELIO INNANGI  
Viale della Pineta n. 3 – 65129 Pescara  
Mobile: 339.3222378  
Tel./Fax: 085.2191445

**TRIBUNALE DI PESCARA**

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI CON  
EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA

**Espropriazione immobiliare n. 221/2024 R.G. Es. Imm.**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Daniela Angelozzi**

**PROFESSIONISTA DELEGATO: Avv. Cesare Elio Innangi**

Il sottoscritto Avv. Cesare Elio Innangi, con Studio in Pescara al Viale della Pineta, n. 3, Professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pescara, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita ed a quelle connesse e conseguenti

**AVVISA**

che il giorno 28/07/2026, alle ore 09:30, avanti a sé, presso l'aula n. 320 e comunque presso quella dedicata alle vendite delegate del Tribunale di Pescara, in Pescara alla Via Antonio Lo Feudo, n. 1, corpo C, **avverrà la vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona**, secondo le "condizioni di vendita previste nel presente avviso", del bene immobile relativo alla procedura di espropriazione immobiliare sopra indicata.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**LOTTO UNICO:**

Piena proprietà di locale commerciale ubicato a Penne (Pe) alla Via San Rocco, n. 48, piano terra. Il bene è individuato al N.C.E.U. di Penne (Pe) al Foglio di mappa n. 59, particella n. 419, sub 10, cat. D/8, rendita € 5.220,00.

Il compendio, situato al piano terra di un fabbricato residenziale con accesso dal numero civico n. 48 di Via San Rocco (Strada Statale 81), è costituito da un locale commerciale con area espositiva prospiciente la via pubblica munito di ambienti di servizio, allo stato destinati ad uffici, centro revisioni, magazzino, deposito e bagni, per una superficie lorda complessiva di mq. 344,30, oltre ad un soppalco di mq. 46,50, attualmente destinato ad uffici e servizi, al quale si accede da una scala

posta all'interno dell'area espositiva.

Il compendio è inoltre costituito da ulteriore corpo di fabbrica posto nella zona retrostante il fabbricato principale composto da ampia area, attualmente dedicato alla riparazione veicoli, con annessi tre magazzini, per una superficie lorda di mq. 460,00, sempre individuato al N.C.E.U. di Penne (Pe) al Foglio di mappa n. 59, particella n. 419, sub 10. Al locale commerciale è annessa una corte comune dalla quale si accede al corpo di fabbrica posteriore. Tale corte comune, identificata al N.C.E.U. di Penne (Pe) al Foglio di mappa n. 59, particella n. 419, sub 7, costituisce anch'essa oggetto di vendita come bene comune non censibile al suddetto sub 10 e ad altri immobili.

Il compendio immobiliare è ubicato in zona periferica del centro storico della città di Penne (Pe), in quartiere residenziale, completamente urbanizzato e di facile accesso con autoveicoli sia privati che pubblici, ben servito sia sotto l'aspetto commerciale che dei servizi.

Il locale commerciale confina sui quattro lati con la corte comune identificata dal sub 7, mentre il corpo di fabbrica adibito a officina posto nella zona retrostante il fabbricato principale confina a nord con la corte comune, sub 7, ad est con il sub 9 di proprietà degli esecutati, a sud con le particelle 807, 1337 e 365 di proprietà di terzi e ad ovest con la particella 147, costituente Ente Urbano.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Il fabbricato in cui è posto l'immobile è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi: 1) Concessione Edilizia n. 22 del 04/03/1976: Progetto per la realizzazione di due appartamenti con annessa officina meccanica; 2) Concessione Edilizia n. 149 del 15/11/1984: Variante in corso d'opera alla C.E. n. 22-1976; tale variante riguarda unicamente la distribuzione interna del realizzando fabbricato; 3) Concessione Edilizia n. 42 del 16/06/1986: Progetto per la realizzazione di un portico in c.a. per uso autorimessa in località San Rocco n. 10, Penne (Pe); 4) Concessione Edilizia n. 192 del 18/12/1986: Variante in corso d'opera alla C E n. 42-86; 5) Concessione Edilizia n. 252 del 04/05/1988: Progetto per la realizzazione di un portico e pensilina in Via San Rocco; Variante in corso d'opera alla C.E. n. 42-86; 6) Concessione Edilizia n. 1233 del 30/03/1993:

Progetto per la realizzazione di una Recinzione di un lotto sito in Penne Via San Rocco; 7) Autorizzazione n. 56 del 24/07/1993 per Lavori di Manutenzione delle facciate; 8) Autorizzazione n. 309 del 23/08/1999: per l'installazione di due Insegne pubblicitarie presso l'attività artigianale sita in Penne Via San Rocco n. 59; 9) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 286 del 24/11/2015 per i lavori e le opere consistenti in cambio di destinazione d'uso di portico in attività artigianale (officina) presso l'immobile sito in Via San Rocco Penne, distinto in Catasto al Foglio 59, particella 419, sub 10 e relativo Certificato di Agibilità n. 61/2015, rilasciata il 29/12/2015, prot. n. 13843.

Esiste il certificato energetico dell'immobile/APE. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico e non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. Confrontando lo stato attuale dell'immobile con il progetto allegato all'ultima autorizzazione (Concessione Edilizia in Sanatoria n. 286 del 24/11/2015) si è rilevata una diversa distribuzione interna del locale commerciale/uffici e nell'adiacente zona officina. Nella planimetria di progetto l'immobile presenta una sala espositiva con annessi una serie di ambienti destinati a controllo assetto ruote, magazzino con servizi, ufficio con sala d'aspetto per clienti, e area di preparazione vetture, oltre ad un soppalco dove sono posti gli archivi e un bagno. Nella effettiva distribuzione interna l'immobile presenta un'area espositiva prospiciente la via pubblica munito di ambienti di servizio, centro revisioni, magazzino, deposito, servizi, e tre uffici. Dal locale espositivo una scala porta ad un soppalco destinato ad uffici e servizi. L'Officina costituita da un corpo di fabbrica posto nella zona retrostante il fabbricato principale risulta conforme al progetto allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 286/2015. Per legittimare lo stato dei luoghi, attualmente presente nel locale commerciale, si può procedere nell'inoltare una "Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria", allegando a tale richiesta il pagamento dei seguenti oneri: - Diritti d'Istruttoria - Sanzione che va da un minimo di € 516,00. A conclusione dell'iter di presentazione della "S.C.I.A. in Sanatoria", deve seguire la richiesta di agibilità: Segnalazione Certificata per l'Agibilità, oltre all'adeguamento della S.C.I.A. antincendio, necessaria per locali che abbiano una superficie superiore di mq. 400,00, ed è dunque soggetta alle norme di prevenzione incendi e ai controlli da parte del competente Comando VV.FF. Allo stato attuale non è possibile

quantificare con esattezza la spesa complessiva per una richiesta di agibilità, in quanto bisognerebbe verificare se gli impianti hanno necessità di una revisione o di un adeguamento secondo le norme vigenti. Infine bisogna considerare gli oneri professionali di un tecnico per le suddette pratiche; partendo dalle tariffe professionali e considerando il mercato professionale, tale voce può ammontare a circa € 7.500,00.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - non risultano trascritti Atti di Servitù. Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non risultano trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento.

L'immobile è occupato con titolo non opponibile alla procedura. La Vendita non è soggetta a IVA.

**L'immobile in Penne (Pe) alla Via San Rocco, n. 48 è meglio descritto nella C.T.U. redatta dall'Arch. Ester Aristone depositata in data 13/04/2025, nei successivi chiarimenti e integrazioni depositati rispettivamente in data 13/06/2025 e 22/09/2025, nonché nei relativi allegati, che si richiamano integralmente per ogni aspetto dell'immobile e per ogni accertamento svolto.**

**VALORE DI STIMA: Euro 424.680,00 (euro quattrocentoventiquattromilaseicentoottanta/00).**

**PREZZO BASE D'ASTA: Euro 318.510,00 (euro trecentodiciottomilacinquecentodieci/00).**

**OFFERTA MINIMA: Euro 238.882,50 (euro duecentotrentottomilaottocentoottantadue/50), oltre oneri fiscali come per legge.**

**OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: Euro 5.000,00 (euro cinquemila/00).**

**Vendita non soggetta a IVA.**

#### **VISITA DELL'IMMOBILE**

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto ad esaminare il bene 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. La disamina del bene deve svolgersi 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**

Le unità immobiliari sono poste in vendite con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori, con la precisazione che il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, 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, le spese relative alle cancellazioni delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sul bene aggiudicato sono a carico della procedura. Maggiori informazioni potranno essere fornite dal Professionista delegato presso il suo Studio.

## **CONDIZIONI DI VENDITA**

Il Gestore della Vendita Telematica è: “Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.”.

Il Portale del Gestore della vendita telematica e: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Il Referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato.

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

L'offerta di acquisto (in bollo) può essere formulata 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.

L'offerta dovrà essere presentata entro le ore 12:00 del giorno precedente quello

fissato per la verifica di ammissibilità.

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 (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione; 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 (ad esempio, certificato del registro delle imprese di non oltre 12 mesi) 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 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](mailto: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.

### **Cauzione**

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 della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario su conto corrente n. 000000500638 intestato al Tribunale di Pescara procedura n. 221/2024 R.G.E. IMM. acceso presso Banca di Credito Cooperativo Abruzzese – Cappelle Sul Tavo Filiale di Francavilla al Mare (Ch) – IBAN: IT91P0843477690000000500638.

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 dell'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) va 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 ha luogo 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.

### **Termine per la formulazione delle offerte e data della vendita**

L'offerta dovrà essere presentata entro le ore 12:00 del 27 luglio 2026. La vendita avverrà il giorno immediatamente successivo, ossia il 28 luglio 2026, alle ore 09:30.

Il 28 luglio 2026 si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle

offerte, in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali dell'ordinanza di delega, ed alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara come le modalità telematiche indicate nel prosieguo.

### **Esame delle offerte**

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.

Le buste telematiche contenenti le offerte non sono aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

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 nell'ordinanza di delega;
- 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.

### **Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte**

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 delibazione 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 il 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 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.

### **Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione**

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).

Il Professionista delegato procede all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita, a cui integralmente si rinvia.

### **Saldo prezzo di aggiudicazione**

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 è 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 n. 000000500638 intestato al Tribunale di Pescara procedura n. 221/2024 R.G.E. IMM. acceso presso Banca di Credito Cooperativo Abruzzese – Cappelle Sul Tavo Filiale di Francavilla al Mare (Ch) – IBAN: IT91P084347769000000500638 (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. 221/2024 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..

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 ha luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il conto della procedura 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 Professionista inviterà il creditore fondiario a fargli pervenire, prima degli esperimenti, la nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata in suo favore con avviso che, in mancanza, non potrà farsi luogo al versamento diretto in favore del creditore fondiario. In caso di mancata o intempestiva precisazione del credito fondiario, il Professionista gli comunicherà che l'intero residuo prezzo sarà versato 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 Delegato e stimatore.

Ai fini di cui sopra è altresì necessario che il Professionista delegato: 1) verifichi la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data d'iscrizione della ipoteca; 2) verifichi la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria; 3) quantifichi, in via approssimativa, le somme da collocarsi in via privilegiata ex art. 2770 c.c. (spese vive, spese legali del creditore procedente, compenso del custode anche per l'eventuale liberazione del cespite e compenso del Delegato medesimo) e, solo laddove dovessero superare il 20% del prezzo ricavato dalla vendita, richieda prontamente al Giudice una riduzione della somma da versare al creditore fondiario.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, alle condizioni indicate nell'art. art. 41 comma 5 D.Lgs. n. 385/1993.

## **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 effettuare 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.

All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il Professionista redige prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e proceda alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti, a sue esclusive spese, domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge.

## **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.

## **ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

La pubblicità prescritta dall'art. 490 c.p.c. per ogni singolo esperimento di vendita viene effettuata 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.

A questo proposito, ai sensi del primo comma dell'art. 490 c.p.c., l'avviso di vendita viene pubblicato sul sito internet del Ministero della giustizia, in un'area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche", in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia, per il tramite di "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.", in

qualità di soggetto legittimato;

b) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega 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, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, con cura della stessa società di 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;

d) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega 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.";

e) pubblicazione per estratto sul periodico "**Pescara Affari**" del relativo avviso.

## **RINVIO**

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso di vendita, si applicano le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni potranno essere richieste al Professionista delegato Avv. Cesare Elio Innangi, con Studio in Pescara al V.le della Pineta, n. 3 – Tel.: 339.3222378 – e-mail: [cesareinnangi@hotmail.com](mailto:cesareinnangi@hotmail.com).

Pescara, 15 maggio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Cesare Elio Innangi