

ORIGINALE

R. G. 4746/2022

TRIBUNALE DI PESCARA

SUCCESSIONE CIVILE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILI

Il sottoscritto dott. Gaetano Ranalli, con studio in Pescara (Pe), via Venezia n.36, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse e conseguenti,

AVVISA

che il **giorno 16 dicembre 2026 alle ore 11,00**, procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte 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 N.1

Unità immobiliare residenziale ubicata a Popoli Terme (Pe) – traversa di via Aurelio Saffi s.n.c., posto in vendita per il diritto di piena proprietà pari ad 1/1.

L'unità è ubicata all'interno del centro storico. Si sviluppa in due piani: zona giorno e zona notte collegati tra loro da una scala interna. La zona giorno è composta da ingresso, piccolo soggiorno, cucina e bagno; la zona notte, al piano superiore, è composta da una camera da letto.

Identificazione Catastale: N.C.E.U. Comune di Popoli Terme (Pe), foglio 32, particella 269, sub 8, categoria A/3, classe 1, vani 4,0, rendita euro 206,58.

Destinazione urbanistica: Si precisa che il bene posto in vendita è individuato da unità residenziale senza terreni.

Confini: L'immobile confina con Via T. Caravaggio, con particella n. 270 sub 2, particella 269 sub 1 e sub 3 e con traversa di Via A. Saffi. Si precisa che nella visura catastale l'unità immobiliare è identificata in Via A. Saffi n. 5, mentre da una ricerca su google maps a detto civico è identificato un altro immobile, mentre il bene oggetto di vendita risulta avere l'ingresso da Via T. Caravaggio, affaccia su detta strada e per la maggior parte ha vista su Largo Ricci; non è stato possibile verificare il numero civico poiché su nessuna porta di accesso, presente sulla stessa facciata del fabbricato, è riportato.

Regolarità urbanistico-edilizia:

il fabbricato è stato realizzato prima del 2 settembre 1967, ma sono stati realizzati interventi importanti di miglioramento sismico e di riparazione dei danni provocati dal sisma del 6 aprile 2009 con S.C.I.A. presentata al Comune di Popoli Terme al prot. n.6281 in data 19.05.2021 e terminati in data 31.03.2024, giusta certificazione in pari data registrata al prot. n. 5330 del Comune di Popoli Terme (PE) in data 05.04.2024. Dall'esame della documentazione ricevuta a seguito dell'accesso agli atti si può riferire che lo stato di fatto, rilevato in sede di sopralluogo, è conforme all'ultima pratica edilizia, precisamente C.I.L.A. prot. n. 13775 del 22.09.2023 presentata al Comune di Popoli Terme (PE), per la quale è stata presentata l'ultimazione dei lavori in data 19.02.2024 e Segnalazione Certificata per l'Agibilità registrata al prot. n. 4016 del 20.03.2026. Alla succitata pratica di agibilità sono allegati il collaudo, l'attestato di prestazione

energetica (APE) con classificazione in Classe F (EP gl, nren 121.56 kWah/m2 anno) e le dichiarazioni di conformità degli impianti:

- idrico sanitario – impianto di alimentazione e distribuzione acqua calda e fredda
- impianto di riscaldamento
- impianto elettrico.

L'unità immobiliare risulta libera da persone e cose e non risulta costituito condominio.

Vendita non soggetta ad I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA: € 39.300,00 (euro trentanovemilatrecento/00).

Saranno ritenute efficaci le offerte non inferiori a € 29.475,00 (euro ventinovemilaquattrocentosettantacinque/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 500,00 (euro cinquecento/00).

L'immobile posto in vendita è meglio descritto nella relazione di stima del Ctu Geom. Emanuela Bargagli, consultabile presso lo studio del professionista delegato e sui siti: www.astegiudiziarie.it e portalevenditepubbliche.giustizia.it.

Visita dell'immobile

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare il bene 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 del bene 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. 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. Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. 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 S.p.a.

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. E' ammissibile il pagamento rateale del prezzo. L'offerta sarà ritenuta ammissibile solo se il pagamento rateale è proposto entro un periodo non superiore a 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 richiedente. 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;
- 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;
- 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 trenta giorni, 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 si avvenuta richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6, comma 4 del dpr 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 dell'avvenuto pagamento del bollo devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia *offerta.pvp.dgsia@giustiziacert.it*, con la precisazione che:

- a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), 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 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 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 è tenuto al versamento di una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di aggiudicazione e successiva decadenza per mancato versamento del saldo prezzo nei termini. L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a: "TRIBUNALE DI PESCARA PROC. ESEC. 47 2018 Ranalli Gaetano" IBAN: IT 82 P 05387 15402 000003020655 acceso presso la BPER BANCA S.P.A. – Pescara Agenzia 1, 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 del gestore della vendita telematica, 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 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 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 comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

All'esito della verifica 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti conseguenziali.

2) Nell'ipotesi di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

- a) Il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);

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 deliberazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti conseguenziali.

Gara tra gli offerenti

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

In particolare:

- I. i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento **non inferiori a € 500,00 (euro cinquecento/00)**, 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.

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

- I. bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a: "TRIBUNALE DI PESCARA

PROC. ESEC. 47 2018 Ranalli Gaetano” IBAN: IT 82 P 05387 15402 000003020655
accesso presso la BPER BANCA S.P.A. – Pescara Agenzia 1, - con la causale “**saldo
prezzo**”. (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento
– si darà rilievo alla data dell’ordine di bonifico);

- II. oppure, consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pescara Procedura Esecutiva n. 47/2018 R.G.E.

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

- I. l’aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;
- II. il professionista procederà a fissare immediatamente un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all’ultimo tentativo di vendita 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 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 l’**80%** dell’importo al creditore fondiario con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti del credito garantito da ipoteca ai sensi dell’art. 2855 cod. civ.

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 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, 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.

A norma dell'art. 46 d.p.r. 06/06/2001 n. 380 – comma 5 -, 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.

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.
- IV. A predisporre anche in tale caso 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 approfittare, con sottoscrizione autenticata da un 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.

Altre informazioni per l'aggiudicatario

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 sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; la pubblicità sul portale verrà eseguita da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- 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 interne casa.it, idealista.it, bacheca.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 ove sono reperibili in dettaglio tutte le necessarie informazioni per partecipare alla vendita; d) pubblicazione dell'avviso di vendita, della presente ordinanza e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astalegale.net di titolarità di Astalegale.net S.p.a.

Per ogni ulteriore informazione, rivolgersi al professionista delegato Dott. Gaetano Ranalli, -/ tel 0854223871 – e-mail: gaetanoranalli@live.it

Pescara 05/10/2026

Il professionista delegato alla vendita

Dott. Gaetano Ranalli