TRIBUNALE CIVILE DI PESCARA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILE

Espropriazione Immobiliare n. 159/2023 R.G.E.

L'Avv. Daniela Andreoli, con studio in Pescara**,** Viale Vittoria Colonna, n. 64, professionista delegato dalla Dott.ssa Daniela Angelozzi, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pescara, al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse e conseguenti,

RENDE NOTO

che il giorno **28 ottobre 2025 ore 10:00** mediante collegamento al portale ASTE TELEMATICHE.IT, si procederà alla preliminare verifica di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime nonché, in caso di plurime offerte ammissibili, alla gara nella forma di vendita senza incanto con eventuale gara in modalità telematica asincrona in ordine all'immobile oggetto della espropriazione immobiliare in epigrafe (secondo le condizioni di seguito indicate e a quanto stabilito dall'ordinanza di vendita).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Il lotto è formato dal seguente bene:

Descrizione sommaria

Locale commerciale al piano terra di 103 mq, in buone condizioni di conservazione e buona esposizione con due vetrine sulla piazza principale, attualmente adibito a Ufficio Postale, ubicato nel Comune di Alanno (PE) alla via Ruggieri n. 39, piano T, con diretto accesso dalla Piazza del Forno, nel centro storico del paese, con presenza di parcheggi in zona limitrofa e distante 10 minuti dall'uscita dell'A 24 di Alanno – Scafa.

Diritto in vendita

Proprietà 1/1

Vincoli od oneri condominiali

Il locale fa parte del condominio denominato "Casulli" e dall'interrogazione rivolta l'amministratore riferisce alla data del 16.10.2024 che non esistono arretrati di pagamento non corrisposti per quota condominiale, né risultano deliberate spese straordinarie, né risultano programmate spese da deliberare.

Identificazione catastale: il bene risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Alanno (PE), al foglio 15, part. 70, sub 1, categoria C1, classe 4, consistenza 84, superficie 103 mq.

Confini:

L'immobile confina con Piazza del Forno, via Ruggieri e via XX Settembre, oltre ad avere un lato in aderenza e il piano superiore di altre proprietà.

Normativa urbanistica:

L'immobile è ubicato in centro storico come da relativa norma di PRG la destinazione d'uso risulta compatibile con la zona.

Regolarità edilizia:

L'immobile non 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. L'immobile non risulta agibile. L'edificio del quale l'immobile in argomento è parte è stato costruito con autorizzazione a costruire n.73 rilasciata dal Sindaco di Alanno in data 22/10/1969. Successivamente è stata ottenuta Licenza di costruzione n. 66/74 in data 01/02/1975 per la sistemazione dell'immobile da destinare all'accoglimento dell'Ufficio Postale e relativa costruzione della rampa di accesso su suolo pubblico. Infine, risulta agli atti comunali la presentazione di una Cilas-Superbonus prot.12160 del 26-11-2022 a nome del Condominio per la quale non risultano lavori eseguiti.

Riferisce il perito stimatore a pag. 10 della relazione: "*Il locale commerciale in argomento rispetto ai progetti allegati ai provvedimenti edilizi, ovvero autorizzazione a costruire n.73 del 1969 e successiva Licenza di costruzione*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

n.66/74 in data 01/02/1975 presenta solo leggerissime difformità, ovvero: realizzazione di piccolo disimpegno tra zona ingresso e ufficio; realizzazione di una serie di paratie in alluminio e vetro proprie dell'attività di Ufficio postale; chiusura dall'interno con elementi in laterizi forati della porta d'accesso da via Ruggieri; modifica della porta-finestra per l'uscita su balcone lato via XX settembre in finestra con conseguente impossibilità di accesso su quest'ultimo; modifica rampa di accesso per disabili inerente suolo pubblico.
Per la regolarizzazione di tali modifiche è sufficiente presentare una Scia in sanatoria trattandosi di opere interne oltre a modifica esterna della finestra comunque all'interno del vano preesistente. Il costo è di euro 1.032,00 come sanzione minima oltre alla pratica amministrativa dal costo euro 1.400,00 comprensivo di diritti erariali".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE; non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico; non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico; non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in ordine ad alcuni divisori interni rispetto alla planimetria presente in banca dati presso l'Agenzia del Territorio di Pescara, a tal fine l'esperto stimatore ha provveduto all'aggiornamento tramite procedura Docfa n. 92307 del 19/09/2024.

Stato di occupazione dell'immobile: l'immobile, attualmente adibito ad ufficio postale, risulta occupato da Poste Italiane con contratto non opponibile alla procedura e corresponsione di una indennità di occupazione.

Prezzo base d'asta: € 66.469,50
Offerta minima: € 49.852,13 (75% del valore d'asta)
rilanci: € 1.000,00

Vendita non soggetta ad IVA

L'immobile è meglio descritto nella relazione a firma dell'esperto stimatore, geom. Fabio Florindi depositata telematicamente in cancelleria il 02/10/2024 e consultabile sui seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it e, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti Casa.it, Idealista.it, bakeca.it e subito.it, sui quali saranno eseguiti gli adempimenti pubblicitari di seguito descritti.

Visita degli immobili.

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita facendone richiesta al professionista delegato/custode giudiziario. La richiesta di visita deve essere formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche. 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 di loro (art. 560 c.p.c.).

REGIME DELLA VENDITA

L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia per evizione, molestie, e pretese di eventuali conduttori, con tutti gli accessori, dipendenze, pertinenze, annessi e connessi, ragioni ed azioni, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge ed eventuale regolamento di condominio.
La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o di eventuali difformità, anche di misura, della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi ad esempio quelli urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli immobili e degli impianti a norma di legge vigenti, anche se occulti o, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Le spese relative delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sul bene aggiudicato saranno cancellate a spese e cura della procedura, mentre ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
La liberazione dell'unità immobiliare occupata dal debitore o da terzi senza titolo opponibile sarà effettuata dal custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

CONDIZIONI DI VENDITA

Disposizioni generali.
Il gestore della vendita telematica è: Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.
Il portale del gestore della vendita telematica è: www.astetelematiche.it
Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il "professionista delegato".

OFFERTA

L'offerta di acquisto (in bollo) potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica (personalmente ovvero tramite avvocato a norma dell'art.579, ultimo comma, c.p.c.), **entro le ore 12:00 (dodici) del 27/10/2025** 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 .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 non è ammissibile se formulata oltre il suddetto termine.
Il giorno immediatamente successivo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime.
L'offerente rilascerà dichiarazione con l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Se un termine più lungo non è fissato dall'offerente, l'offerta non potrà essere revocata prima di 120 (centoventi) giorni.
Solo quando ricorrono giustificati motivi (che dovranno essere adeguatamente esplicitati per iscritto e documentati, necessariamente in sede di offerta), potrà essere disposto che il **versamento del saldo-prezzo** abbia luogo **in forma rateale**, purché entro un termine non superiore a 12 (dodici) mesi e preventivamente posti al vaglio del delegato.
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 che ciascuno intende acquistare.

L'offerta dovrà contenere:

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 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:

è sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (PEC); oppure è direttamente trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (PEC) per la vendita telematica ai sensi dell'art.12, comma 4, e dell'art.13 del DM n.32/2015; con la precisazione che, in tale 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 dPR

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

n.68/2005;

- 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 DM n.32/2015).
- Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale, gli allegati all'offerta e la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo, vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), accedendo all'area "Pagamenti online tramite pagoPa- utenti non registrati" sul portale dei servizi telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).
- Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia, ai sensi dell'art.15, primo comma, del DM n.32/2015. **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 ed 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 di tale cauzione va versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura, acceso presso la Banca di Credito Cooperativo Abruzzese – Cappelle sul Tavo– Filiale di Francavilla al Mare - **iban: IT61N0843477690000000500452** intestato a "Tribunale di Pescara – esecuzione immobiliare n. 159/2023 R.G." – coordinate IBAN: (causale: "versamento cauzione – lotto unico").

Il bonifico va effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito **entro il giorno precedente** alla data fissata per la vendita, **pena l'inammissibilità della offerta.**

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

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte verrà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it

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

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it , accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 (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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel giorno e nell'ora fissati nell'avviso di vendita per l'esame delle offerte, il "professionista delegato":

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara, tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato (iwww.astetelematiche.it).

In ogni caso i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti del procedimento 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 delegato" procederà come segue:

– nella ipotesi di **unica offerta ammissibile**:

a) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta" indicato nel presente avviso, 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 nel presente avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta, pari al 75% del prezzo indicato come prezzo base d'asta), l'offerta verrà accolta ed il bene verrà aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, il "professionista delegato" 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 espressamente nel verbale); in tal caso il "professionista delegato" pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al G.E.;
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt.588 e 589 c.p.c. In tal caso il "professionista delegato" procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

– nella ipotesi di più offerte ammissibili:

a) il "professionista delegato" 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 delegato" procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci e ad assumere le determinazioni sull'aggiudicazione nei termini seguenti: il "professionista delegato" individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel depositodell'offerta.

Il "professionista delegato" procederà 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 nel presente 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 nel presente avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il "professionista delegato" stesso non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

GARA TRA GLI OFFERENTI

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

= In particolare:

1) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare le offerte in aumento esclusivamente on-line, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (i rilanci sull'offerta più alta non possono essere inferiori ad Euro 1.000,00);
2) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
3) 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 delegato" avrà completato le verifiche di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Ass. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ammissibilità delle offerte;

- la gara avrà termine alle ore 13:00 del secondo giorno successivo a quello in cui il "professionista delegato" ha avviato la gara;
  extra time / prolungamento gara: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà automaticamente prolungata di ulteriori 15 (quindici) minuti, per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento: entro un massimo, in ogni caso, di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi per un totale di 3 (tre- ore);
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara da parte del professionista avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine finale 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 delegato" in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente rinviato al primo giorno non festivo successivo. Il "professionista delegato" 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; ed al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le hanno effettuate (ferma la possibilità per il "professionista delegato" di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).
  = Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.
  = Il "professionista delegato" procederà all'eventuale aggiudicazione al migliore offerente.

VERSAMENTO DEL 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 nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato – entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla aggiudicazione (salvo quanto previsto in ordine alla possibilità di corrispondere il residuo prezzo in via rateale, 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 e preventivamente posti al vaglio del delegato).

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

a) bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la Banca di Credito Cooperativo Abruzzese – Cappelle sul Tavo– Filiale di Francavilla al Mare **iban: IT61N0843477690000000500452** intestato a "Tribunale di Pescara – esecuzione immobiliare n. 159/2023 R.G." coordinate IBAN: (causale: "versamento saldo prezzo – lotto unico") con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure
b) consegna al "professionista delegato" di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Pescara – ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 159/ 2023 R.G.".

L'aggiudicatario dovrà adempiere, nel termine fissato per il versamento del prezzo, **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).

In caso di inadempimento all'obbligazione del pagamento del saldo prezzo di aggiudicazione e della percentuale aggiuntiva di spese:

c) l'aggiudicazione è revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione sono acquisite a titolo di multa; Le disposizioni relative alla decadenza dell'aggiudicatario si applicano altresì nel caso in cui l'aggiudicatario, ammesso al beneficio del pagamento rateizzato, non versi anche solo una rata del prezzo entro dieci giorni dalla scadenza del termine.
d) 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, ai fini della pronuncia di decadenza di cui all'art. 587c.p.c..

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del RD 16.07.1905 n.646 ovvero del DPR 21 gennaio 1976 n.7 ovvero dell'art.38 del d.lgs. 10 settembre 1993 n.385 (**credito fondiario**), il versamento del residuo prezzo dovrà avere luogo con le seguenti modalità:

b) L'aggiudicatario dovrà in ogni caso versare [illegible]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale – Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

le modalità sopra indicate;

2) 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.
3) 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;
4) il professionista delegato tratterrà 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, e, solo laddove dovessero superare il 20% del prezzo ricavato dalla vendita, richiederà prontamente al Giudice una riduzione della somma da versare al creditore fondiario.
5) 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, mentre le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive al pignoramento sono a carico della procedura esecutiva.

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**, salva diversa determinazione a cura del professionista) e salvo conguaglio finale, per far fronte alle spese e all'assolvimento delle imposte e spese, con l'avvertenza che 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 delegato" 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.

A norma dell'art.46 DPR. 6.6.2001 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 120 (centoventi) giorni dalla notifica o, in mancanza, dalla trascrizione del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.

A norma dell'art.40 della Legge n.47/1985, 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 della suddetta Legge n.47/1985 (non abrogate dal T.U. edilizia di cui al DPR 380/2001 come previsto dall'art.136 T.U. citato) l'aggiudicatario ha facoltà di presentare presso il Comune ove si trovi l'immobile, domanda di sanatoria nel termine di 120 (centoventi) giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento "purché le ragioni del credito" fatte valere nell'esecuzione dal creditore procedente o intervenuto, siano di data antecedente all'entrata in vigore della ridetta Legge n.47/1985.

Ai sensi dell'art.35, XII c. della Legge n.47/1985 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 Legge n.47/1985 qualora risultino decorsi 24 (ventiquattro) mesi dalla presentazione della domanda e risultino versate le prime 2 (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 1 (primo) settembre 1967 non è necessario procedere a sanatoria delle opere ai sensi della Legge n.47/1985, ai fini della successiva commercializzazione dell'immobile, ma allegata all'atto dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da cui risulti l'epoca di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut.Min. Giustizia PDG 21/07/2009

realizzazione delle opere stesse (Cass. n. 6162 /2006).

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il "professionista delegato" provvederà sull'istanza di **assegnazione** che sia stata depositata nel termine di cui all'art.588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

I. la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
II. la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al "valore d'asta";
III. la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al "valore d'asta".

Il "professionista delegato" provvederà a:

I. determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
II. fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti;
III. trasmettere al G.E., all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

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

Del presente avviso sarà data pubblicità, a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, almeno 75 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. mediante:

- pubblicazione sul sito internet del Ministero della Giustizia in un' area denominata "portale delle vendite pubbliche" del Ministero della Giustizia; la pubblicità sul portale verrà eseguita da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- inserimento, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, epurata dalle indicazioni delle generalità del debitore e di terzi, sul sito internet www.astegiudiziarie.it di titolarità di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.
- Pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it.
- 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.
- Pubblicazione per estratto su "Pescara Affari".

VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati a presentare le offerte potranno visitare il bene posto in vendita entro 15 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 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.)

ASSISTENZA

È presente presso il Tribunale uno specifico sportello dedicato all'assistenza per la partecipazione alla vendita telematica (stanza n. 319, piano terzo, ala C) con recapito telefonico: 085 9151705.

Per l'assistenza alle fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione alla vendita telematica è anche possibile ricevere supporto contattando la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. ai seguenti recapiti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- numero verde ad addebito ripartito 848582031;
- centralino 0586/20141;
- e-mail: assistenza@astetelematiche.it.

NOTE FINALI

Si segnala che la partecipazione alla vendita implica:

- la lettura completa della relazione integrale e dei relativi allegati;
- l'accettazione di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.
- Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per il rilascio dell'A.P.E. – Attestato di Prestazione Energetica (art.6 DL. N.63/2013) ove gli immobili ne siano sprovvisti.
- Maggiori informazioni potranno richiedersi presso lo studio dell'Avv. Daniela Andreoli, tel. 085.65833 – cell. 338.4189220 - e-mail: avv_daniela_andreoli@libero.it.
- sui siti internet: www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net e, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it.

Pescara, 24/07/2025

Il professionista delegato
Avv. Daniela Andreoli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009