

## STUDIO ASSOCIATO SCHIFANO

Avv. Sabrina Schifano & Daniela Schifano Dottore Commercialista

Via Conte di Ruvo, 30 – 65127 Pescara - Telefax 08562528

e-mail: sabrylegal@inwind.it

### TRIBUNALE CIVILE DI PESCARA

Espropriazione Immobiliare N. 17/2022 R.G.E

LOTTO N. 1

### AVVISO di VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA TELEMATICA

L'avv. Sabrina Schifano con studio in Pescara alla Via Conte di Ruvo n. 30, delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Pescara Dott.ssa F. Colantonio, al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse e conseguenti previste dal D.L. 14 marzo 2005 n.35 convertito, con modificazioni, nella Legge 14 maggio 2005 n.80 e successive modificazioni ed integrazioni, nella procedura di espropriazione immobiliare **N. 17/2022 R.G.E.**, vista l'ordinanza di delega del G.E. del 15.12.2022

#### AVVISA

che il giorno **martedì 09 giugno 2026, alle ore 11,30** avanti a sé, presso l'aula riservata alle vendite delegate del Tribunale Civile di Pescara (blocco C, 3° piano, aula 11), 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 tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)** del seguente compendio immobiliare pignorato e meglio descritto nella relazione tecnica del C.T.U. geom. Gianluca Di Blasio del 14/11/2022 depositata presso la cancelleria del Tribunale di Pescara – ufficio esecuzioni immobiliari e consultabile sui siti: <http://tribunale.pescara.it>, [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it):

**LOTTO N. 1 - DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE:** appartamento disposto su tre livelli; piano terra, primo piano e secondo (sottotetto) con relativa pertinenza costituita da autorimessa posto al piano seminterrato e facente parte di un complesso immobiliare costituito da quattro appartamenti e quattro garage.

Il fabbricato è situato nel Comune di Città Sant'Angelo (PE), via Collina n. 18.

**Diritti pignorati:** piena proprietà per la quota di 1/1.

**Dati catastali sub 4:** identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 665, Sub. 4, Categoria A2, Classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale 186 mq., piano T-1-2, rendita € 743,70.

**Dati catastali sub 8:** identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 665, Sub. 8, Categoria C6, Classe 1, superficie catastale 69 mq., piano S1, rendita € 110,26.

**Confini:** il lotto n. 1 appartiene ad un complesso residenziale che confina a nord-est con la p.lla 647 proprietà di Comune di Città Sant'Angelo, a nord-ovest con la strada comunale "Via Collina", a sud-est con la strada comunale "Via Belvedere" e a sud-ovest con la strada comunale "Via Collina". L'abitazione (sub. 4) disposta su tre livelli, T-1-2 (sottotetto) risulta adiacente a nord-ovest e a sud-ovest con il sub 3 di altra proprietà, a nord-est con la strada comunale "Via Collina" e a sud-ovest con il sub. 5 di altra proprietà. L'autorimessa (sub. 8) disposta al piano seminterrato (S1) confina a nord-est con la strada comunale "Via Collina", a nord-ovest con il sub. 1 (scivolo) individuato catastalmente come bene comune non censibile, a sud-est con il sub. 9 di altra proprietà e a sud-ovest con il sub. 7 di altra proprietà.

**Servitù:** non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile.

**Vincoli od oneri condominiali:** non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Continuità trascrizioni:** dal controllo effettuato sull'immobile si evince la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di pignoramento.

**Normativa urbanistica, regolarità edilizia:** il fabbricato è ricompreso nel seguente Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Città Sant'Angelo in Zona "3.38" Recepimento dei piani attuativi approvati e non ancora eseguiti disciplinato dall'art. 38 delle NTA.

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.

In seguito all'accesso dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Città Sant'Angelo sono emerse diverse pratiche edilizie riguardante l'immobile oggetto di EE.II, ovvero:

1) concessione Edilizia "per la realizzazione di un fabbricato di civile abitazione plurifamiliare in località Fonte Umato all'interno del Piano di lottizzazione denominato Collina-Marina" n. 298/1996 del 17/06/1997 rilasciata alla ditta costruttrice;

2) D.I.A. n. 93 del 1998 presentata al protocollo comunale in data 29/10/1998 al n. 015826 per variante alla C.E. 298/96 del 17/09/1996;

3) domanda per ottenimento Certificato di Abitabilità presentato al Comune di Città Sant'Angelo in data 14/12/1998 al n. 018659 richiesta dalla ditta costruttrice;

4) domanda per recupero abitativo sottotetto ai sensi della L.R. n. 35 del 23/08/2011 presentata al protocollo comunale al n. 35867 del 29/12/2011 – pratica n. 196/2011 e in attesa di integrazioni per la sua definizione come da richiesta del comune di Città Sant'Angelo prot. n. 19463 del 21/07/2014;

5) S.C.I.A. prot. 9681 del 30/03/2011 per installazione di piscina prefabbricata e rifacimento della pavimentazione esterna con massetto in cls regolarmente realizzata;

6) permesso di Costruire a Sanatoria n. 62 del 02/07/2012 per "la realizzazione delle opere realizzate in conformità della Concessione Edilizia del 17/06/1997, ampliamento in progetto ai sensi della L.R. n. 16 del 19/08/2009 e recupero abitativo dei locali sottotetto esistenti ai sensi della L.R. n. 35 del 23/08/2011 ad integrazione del P.d.C. protocollato in data 21/12/2011 sull'area identificata nel catasto al foglio n. 17 particella n. 665 sub 4".

**Corrispondenza catastale:** in relazione al sub 4, il piano terra e il piano primo corrispondono alle planimetrie catastali, mentre per quanto riguarda il piano secondo (sottotetto) non c'è corrispondenza della destinazione d'uso. In base alle planimetrie catastali, infatti, il sottotetto risulta essere locale di sgombero, mentre nello stato di fatto è presente una camera con bagno. Inoltre, nel giardino esclusivo è presente una piscina interrata non dichiarata catastalmente.

In relazione al sub 8 (autorimessa) si precisa che non vi è corrispondenza catastale in quanto è stato ricavato un locale lavanderia nel sottoscala.

**Disponibilità e stato dell'immobile:** l'immobile risulta occupato dall'esecutato e risulta in buono stato di conservazione.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 353.000,00 (€trecentocinquantatremila/00)**

**Offerta minima: € 264.750,00 (€duecentosessantaquattromilasettecentocinquanta/00)**

**Offerte in aumento: € 2.000,00 (€duemila/00)**

Valore di perizia: € 353.000,00 (€trecentocinquantatremila/00)

(Vendita non soggetta ad IVA)

## VISITA DEGLI IMMOBILI

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita. **La richiesta di visita è formulata esclusivamente mediante il Portale delle Vendite Pubbliche** e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro ( art. 560 c.p.c.).

## REGIME DELLA VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori; con gli accessori, dipendenze, pertinenze, 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 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 degli immobili e degli impianti a norme di legge vigenti, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

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, ad eccezione di quelle già indicate nella descrizione degli immobili.

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c., su richiesta dell'aggiudicatario, il quale deve provvedere a richiedere tale liberazione, al massimo, contestualmente al versamento del saldo del prezzo o comunque prima della predisposizione della bozza del decreto di trasferimento.

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: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a..

Il portale del gestore della vendita telematica è: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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, 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](http://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 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 può essere revocata prima di 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 12 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:

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) 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;
- c) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.procedure.it](http://www.procedure.it);
- d) se il soggetto offerente è coniugato, il regime patrimoniale prescelto e, se in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del 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;
- f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese con data di emissione non antecedente i 30 giorni) 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, 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 propria residenza nel circondario di Pescara o eleggere il proprio domicilio in Pescara.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

- a) è sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- b) 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 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).

L'offerta ed i relativi documenti allegati deve essere inviata 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), 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 daranno comunicazione agli interessati con avviso pubblico sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato; l'offerta verrà formulata con modalità non telematica e in essa saranno contenute tutte le informazioni previste per l'offerta telematica con i relativi allegati.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

#### **Cauzione.**

L'offerente è tenuto al versamento di una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere **versato esclusivamente tramite bonifico bancario** sul **C/C n. 55/232948** acceso presso Banca del Fucino, agenzia di Pescara, C.so Umberto I, n. 104 ed **intestato al Tribunale di Pescara – Proc. Esec. N. 17/2022 R.G.E..**

L'IBAN da utilizzare è il seguente: **IT20 Y031 2415 4000 0000 0232 948** con la causale **“versamento cauzione”**.

Il bonifico dovrà essere effettuato, a cura dell'offerente, in modo tale che la valuta sia maturata sul conto corrente intestato alla procedura entro 3 (tre) 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 giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

La restituzione della cauzione avverrà esclusivamente mediante disposizione di bonifico, da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione e il cui IBAN è stato precisato e documentato nell'offerta.

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

L'esame delle offerte verrà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato.

Le buste telematiche contenenti le offerte 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](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od 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 e la correttezza e 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** sull'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

pronuncerà 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 ed agli adempimenti consequenziali.

2) Nell'ipotesi di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:**

- a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con 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 e ad assumere le determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: il professionista individuerà la migliore offerta tenendo 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;
- 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 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:

- i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 13.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista ha

avviato la gara.

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 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 alla 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);

- 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 non festivo successivo. 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'eventuale 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**:

bonifico bancario sul **C/C n. 55/232948** acceso presso Banca del Fucino, agenzia di Pescara, C.so Umberto I, n. 104 ed **intestato al Tribunale di Pescara – Proc. Esec. N. 17/2022 R.G.E., IBAN: IT20 Y031241540000000232948** (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

- i) oppure, consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pescara procedura esecutiva, n. 17/2022 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 e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c..

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio

1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità:

- i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- ii) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita 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 20% del prezzo di aggiudicazione**, salva diversa determinazione a cura del professionista delegato) e salvo conguaglio finale, per far fronte alle spese e all'assolvimento delle imposte, con l'avvertenza che le somme versate andranno imputate anzitutto a titolo di spese ex art. 1194 c.c..

In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

Sono a carico dell'aggiudicatario, altresì, tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione. Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive al pignoramento, saranno anticipate dall'interessato, su richiesta del professionista delegato e recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex art.2770 cod. civ. con precedenza ex art 2777, cod. civ., anche sui crediti ipotecari.

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

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

Ai sensi del co. 5° dell'art. 41 D. Lgs. 385/93 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese".

A norma dell'art. 40 L. 47/85, qualora si tratti di immobile o di opere abusive la cui realizzazione sia stata ultimata entro la data del 1/10/1983, a norma delle disposizioni di cui al capo IV L. 47/85 (non abrogate dal TU edilizia di cui al DPR 380/01 come previsto dall'art. 136 T.U. cit.) l'aggiudicatario ha facoltà di presentare

presso il Comune ove si trovi l'immobile domanda di sanatoria nel termine di 120 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento "purché le ragioni di credito" fatte valere nell'esecuzione dal creditore precedente o intervenuto, siano di data antecedente all'entrata in vigore della L. 47/85.

Ai sensi dell'art. 35, XII c. L. 47/85 nel caso in cui, pur non risultando rilasciata la concessione in sanatoria (condono), risulti presentata la relativa domanda a suo tempo da parte del proprietario o altro avente diritto, la domanda di condono deve ritenersi accolta tacitamente, ai sensi dell'art. 36 L. 47/85 qualora:

- risultino decorsi 24 mesi dalla presentazione della domanda;
- risultino versate le prime due rate dell'oblazione fermo l'obbligo per l'aggiudicatario, qualora a ciò non si sia già provveduto, di procedere all'accatastamento.

In ogni caso, per le opere realizzate anteriormente all'1/9/1967 non è necessario procedere a sanatoria delle opere stesse (art. 40 L. 47/85) e, ai fini della successiva commercializzazione dell'immobile, va allegata all'atto dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da cui risulti l'epoca di realizzazione delle opere stesse (v. Cass. 6162/06).

#### **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 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 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 giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

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

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

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla 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 precedente, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 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 del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi;
- pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, e planimetrie, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it), [bakeca.it](http://bakeca.it) e [subito.it](http://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 dei link ovvero dei siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv).

Maggiori informazioni potranno richiedersi al professionista delegato Avv. Sabrina Schifano, con studio in Pescara, via Conte di Ruvo n. 30, tel. 08562528, e-mail: [sabrylegal@inwind.it](mailto:sabrylegal@inwind.it)

Pescara, 30 marzo 2026

Il Professionista Delegato dal G.E.

Avv. Sabrina Schifano

