

Studio Legale Avv. Davide GALASSO

Lungaterno Sud n. 76 scala B (Pescara Office) – 65126 Pescara

e-mail: davide.galasso@gmail.com – p.e.c. davidegalasso@puntopec.it – cell. 329.0958610

TRIBUNALE di PESCARA

AVVISO DI VENDITA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 222 / 2022

IV° incanto

Il sottoscritto **Avv. Davide GALASSO** (Codice Fiscale GLSDVD82B08G482S - P.e.c. davidegalasso@puntopec.it), Delegato dal Giudice della Esecuzione al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse e conseguenti previste dall'art. 591-bis c.p.c., nonché ex art. 161-ter disp. att. c.p.c., vista la Ordinanza di delega del G.E.,

RENDE NOTO

che il **giorno 13.01.2026 alle ore 16,00**, presso il proprio studio in Pescara al Lungaterno Sud n. 76 scala B (Pescara Office), 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 IMMOBILI

LOTTO N. 1 :

Descrizione: Diritto di proprietà 1/1;

Ufficio ubicato a Popoli (PE) - Via A.Saffi n.24, piano Terra.-

Trattasi di locale ad uso ufficio, composto da n.2 vani, oltre a ripostiglio, wc ed accessori, il tutto posto al piano terra, di proprietà 1/1 di (omissis), facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Popoli (PE), Via A. Saffi, n.24 .

Il fabbricato plurifamiliare (di antica edificazione) di cui fa parte la u.i. de quo, si presenta, ad oggi, nel complesso, in condizioni "discrete", mentre lo stato conservativo del bene staggito (ufficio piano terra) risulta, ad oggi, "normale", eccetto zona sottoscala e muri perimetrali lato Via P.da Popoli (con fenomeni di degrado).-

Le incidenze (percentualizzate) delle parti comuni, "incluse" (doverosamente) nella consistenza della u.i. de quo, possono riguardare, in estrema sintesi, la zona copertura e le facciate esterne dell'edificio di cui fa parte la u.i. staggita.

1)-Accessibilità: buona. L'accesso principale al bene in esame, è agevolmente operato attraverso la Via A. Saffi, mentre quello secondario, tramite la Via P. da Popoli.

2)-Funzionalità generale: normale. La funzionalità distributiva degli spazi è normale sia a livello planimetrico che in riguardo alle altezze dei locali (h= 4,20 mt circa, eccetto ripostiglio h= media 2.30 mt, sottoscala h=media 1.33 mt e wc h=2,20 mt. Circa).

3)-Funzionalità degli impianti: "termico" assente, elettrico ed idrosanitario (risultano "certificati" - v. all.to 13).

4)-Grado di finitura: complessivamente "normale" per pavimento del tipo "parquet" (vani principali) ed in ceramica nel locale wc, infissi interni, attualmente mancanti, quelli esterni (in metallo colorato) risultano di fattura normale, impianto idrico ordinario.

5)-Stato conservativo: "discreto", relativamente al fabbricato plurifamiliare, "normale" per la u.i. staggita (ufficio piano terra), eccetto zona sottoscala e muri perimetrali lato Via P.da Popoli (con fenomeni di degrado).

6)-Copertura: la palazzina plurifamiliare di cui fa parte il bene pignorato è dotato di copertura "a falde", completa di manto di coppi.

7)-Esposizione: normale per "ufficio" (sud) .

Per quanto potuto riscontrare in situ, il bene pignorato appare, attualmente, occupato dall'esecutato . V'è da precisare, altresì, che, da indagini esperite presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Pescara, per l'immobile staggito non si riscontrano "contratti" in essere, così come attesta tale "Agenzia".

In Catasto Fabbricati al *FOGLIO 31-P.LLA 1738-sub 11* categoria A/10.-

Disponibilità dell'immobile: L'immobile è nella disponibilità del debitore esecutato.-

(Valore di stima : € 44.401,80).-

Prezzo base d'asta: € 18.732,00 oltre imposte come per legge;

Offerta minima: € 14.049,00 pari al 75% del prezzo base d'asta;

Rilancio minimo in caso di gara : € 1.000,00;

Vendita non soggetta ad IVA.-

L'immobile è meglio descritto nella relazione del C.T.U. Geom. Cristofaro Capasso, depositata in Cancelleria e consultabile presso lo studio del Professionista Delegato, oltre che sui siti internet in cui saranno eseguiti gli adempimenti pubblicitari di seguito descritti.-

VISITA DELL' IMMOBILE :

Gli interessati a prestare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare gli immobili in vendita facendone richiesta al Professionista delegato / Custode giudiziario. La disamina dell'immobile si svolge con modalità volte a garantire la riservatezza della identità degli interessati e ad impedire che gli stessi abbiano contatti tra di loro (art. 560 c.p.c.). La richiesta potrà essere eseguita mediante portale pvp e le visite saranno eseguite fino a 10 gg prima della data fissata per la vendita.-

LOTTO N. 2 :

Descrizione: Diritto di proprietà 1/1;

Ufficio ubicato a Popoli (PE) - Via B. Giordano n.11, piano Primo.-

Trattasi di appartamento, facente parte di fabbricato ad uso civile abitazione, posto al piano primo, di proprietà per 1/2 di (omissis) e per 1/2 di (omissis), sito nel Comune di Popoli (PE), via B.Giordano n.11, costituito da n. 6 vani ed accessori, con annessi cortile, locale sgombero-ripostiglio e sottoscala, oltre ad accessi comuni.

Il fabbricato plurifamiliare (di antica edificazione) di cui fa parte la u.i. de quo, si presenta, ad oggi, nel complesso, in "mediocri" condizioni, mentre lo stato conservativo del bene staggito (appartamento piano primo) risulta, ad oggi, "normale", eccetto zona cortile esterno e locale sgombero-ripostiglio (in stato di abbandono) .

1)-Accessibilità: buona. L'accesso dalla Via B. Giordano, al bene in esame, è agevolmente operato attraverso l'androne, ovvero il corpo scale comuni.

2)-Funzionalità generale: normale. La funzionalità distributiva degli spazi è normale sia a livello planimetrico che in riguardo alle altezze dei locali (h= media 2,80 mt circa, app. p.1°).

3)-Funzionalità degli impianti: per termico, idrosanitario, gas-cucina ed elettrico non si sono riscontrate "in atti" le "certificazioni". Attualmente il riscaldamento, l'acqua sanitaria ed i fornelli cucina, dell' appartamento pignorato, sono generati da n.1 caldaia a "gas metano", regolarmente in uso, così come riferito dall'esecutato in corso di sopralluogo .

4)-Grado di finitura: complessivamente "normale" per pavimenti del tipo "parquet" (monocottura per bagni) e rivestimenti in ceramica (appartamento piano 1°), infissi interni (legno tamburato) ed esterni (legno) di fattura normale; impianti sanitari e rubinetteria ordinari. Finiture al "grezzo" per zona cortile e locale sgombero ripostiglio.

5)-Stato conservativo: "mediocre" relativamente al fabbricato plurifamiliare, "normale" per la u.i. staggita (appartamento piano 1°), "scadente" per zona cortile esterno e locale sgombero-ripostiglio.

6)-Copertura: la palazzina plurifamiliare di cui fa parte il bene pignorato è dotato di copertura "a falde inclinate, completa di manto di coppi.

7)-Esposizione: normale (est) .

8)-Panoramicità: assente.

9)-Dotazione di aree scoperte: cortile esterno "esclusivo", pavimentato con battuto di cemento, nonché "passaggio comune", con pavimentazione in "acciottolato".

Per quanto potuto riscontrare in situ, il bene pignorato appare, attualmente, occupato dall'esecutato . V'è da precisare, altresì, che, da indagini esperite presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Pescara, per l'immobile staggito non si riscontrano "contratti" in essere, così come attesta tale "Agenzia".

In Catasto Fabbricati al Fg. 32, Part. 544, Sub. 21, Categoria A4.-

Disponibilità dell'immobile: L'immobile è nella disponibilità dei debitori esecutati e della loro famiglia.-

(Valore di stima : € 63.603,54).-

Prezzo base d'asta: € 26.832,73, oltre imposte come per legge;

Offerta minima: € 20.124,54 pari al 75% del prezzo base d'asta;

Rilancio minimo in caso di gara : € 1.000,00;

Vendita non soggetta ad IVA.-

L'immobile è meglio descritto nella relazione del C.T.U. Geom. Cristofaro Capasso, depositata in Cancelleria e consultabile presso lo studio del Professionista Delegato, oltre che sui siti internet in cui saranno eseguiti gli adempimenti pubblicitari di seguito descritti.-

VISITA DELL' IMMOBILE :

Gli interessati a prestare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare gli immobili in vendita facendone richiesta al Professionista delegato / Custode giudiziario. La disamina dell'immobile si svolge con modalità volte a garantire la riservatezza della identità degli interessati e ad impedire che gli stessi abbiano contatti tra di loro (art. 560 c.p.c.). La richiesta potrà essere eseguita mediante portale pvp e le visite saranno eseguite fino a 10 gg prima della data fissata per la vendita.-

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

- Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per evizione, molestie o pretese di eventuali conduttori, con gli accessori, dipendenze e 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 per mancata qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; per l'effetto l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità, la esistenza di 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/o degli impianti a norme di leggi vigenti, anche se

occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo.-

I beni sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e laddove esistenti al momento della vendita queste saranno cancellate a spese ed a cura della procedura ad eccezione di quelle già indicate nella descrizione degli immobili.-

La liberazione degli immobili laddove occupati dal debitore e/o da terzi senza titolo opponibile sarà effettuata a cura del Custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.-

Disposizioni generali.-

Il Gestore della vendita telematica è : Astalegale.net S.p.A.

Il Portale del gestore della vendita telematica è: www.astetelematiche.it ;

Il Referente della procedura incaricato alle operazioni di vendita è il Professionista delegato.-

L'Offerta.-

- L'offerta di acquisto potrà essere esclusivamente formulata con modalità telematica tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal MINISTERO DELLA GIUSTIZIA ed al quale è possibile accedere dalla scheda del LOTTO in vendita del portale www.astetelematiche.it.-

Il termine per la formulazione delle offerte è fissato entro le 12,00 del giorno precedente la vendita; la offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito dal presente avviso.-

La dichiarazione di offerta conterrà l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo di pagamento nonché ogni altro elemento utile alla valutazione della offerta. Se un termine più lungo non è fissato dall'offerente, l'offerta non può essere revocata prima di 120 giorni.-

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 non scaduto e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- 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 (C.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.procedure.it) ;
- d) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo 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) 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;

– gli offerenti dovranno altresì dichiarare la propria residenza nel circondario di Pescara o eleggere il proprio domicilio in Pescara.

Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta.-

E' necessario che l'offerta, in via alternativa:

a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:

b) sia 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@giustiziacerit.it, con la precisazione che:

- l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma primo, D.M. n. 32 del 2015. I gestori della vendita telematica ne daranno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli dove 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 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) dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a: "ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 222 / 2022 – TRIBUNALE di Pescara" - Coordinate IBAN IT61 H084 3477 6900 0000 0500 408.-

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale che la valuta sia maturata sul conto corrente intestato alla procedura entro i termini di scadenza per la presentazione dell'offerta di acquisto.

In particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità della deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile. 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.

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.

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

Le buste telematiche contenenti le offerte 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 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 presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia 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 secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 C.P.C.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematica nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche);

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 alle 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: 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;

• 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 abbia 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 abbia 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 a mancata

presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di TRE ORE).

• 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 scadente 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 comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore); le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante. Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione.

INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con la seguente modalità: bonifico bancario sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che — ai fini della verifica della tempestività del versamento — si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

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

- I) l'aggiudicazione verrà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa;
- II) il professionista procederà a fissare immediatamente 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 dei 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 l'80% dell'importo al creditore fondiario con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (allo scopo di evitare che il 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 dall'aggiudicatario alla procedura nel termine fissato.

III) il professionista delegato tratterrà il restante 20 % (oltre all'importo per le spese ex art. 2, comma 7, D.M. 227/2015) sul c/c della procedura a tutela del pagamento delle spese degli ausiliari della procedura.

Nel caso ricorrano giustificati motivi, che dovranno essere preventivamente posti al vaglio del sottoscritto e resi per iscritto nella formulazione della offerta stessa, potrà darsi luogo al versamento rateale del saldo prezzo di aggiudicazione. In tal caso, l'offerta sarà ritenuta ammissibile solo se il pagamento rateale sia proposto entro un termine non superiore a mesi dodici. L'aggiudicatario che è stato autorizzato al versamento rateale del prezzo, ove ne faccia richiesta, potrà essere immesso nel possesso dell'immobile venduto a condizione che sia prestata una fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta per un importo almeno pari al 30 % del prezzo di vendita. La fideiussione dovrà essere rilasciata da un operatore professionale appartenente ad una categoria individuata dal professionista delegato in ragione della capacità di garantire l'adempimento integrale e tempestivo della garanzia. La fideiussione è rilasciata a favore della procedura esecutiva a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dalla adozione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c. primo comma secondo periodo nonché del risarcimento del danno eventualmente arrecato all'immobile. La fideiussione è escussa dal Professionista Delegato su autorizzazione del giudice.

Le disposizioni di cui al punto relativo alla decadenza dell'aggiudicatario ammesso al beneficio del pagamento rateizzato si applicheranno altresì nel caso in cui l'aggiudicatario non versi anche solo una rata del prezzo entro dieci giorni dalla scadenza del termine. In tal caso il giudice procederà ai sensi dell'art. 587 comma 1 secondo periodo, disponendo la perdita a titolo di multa delle rate già versate. In tal caso il giudice ordinerà all'aggiudicatario il rilascio dell'immobile al custode ed il decreto costituisce titolo esecutivo.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con la modalità sopra indicata 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 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo diversa determinazione a cura del Professionista) salvo conguaglio finale, per far fronte alle spese e all'assolvimento delle imposte, con l'avvertenza che le somme versate andranno imputate anzitutto a titolo di spese ex art. 1194 c.c.. In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il Professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

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

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, accessori, interessi e 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 e 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 procedente o intervenuto, siano di data antecedente all'entrata in vigore della L. 47/85,

Ai sensi dell'art. 35, XII e. 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).

- Nel caso di immobili occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode giudiziario ex 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 prezzo o comunque prima della predisposizione della bozza del decreto di trasferimento.-

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. 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.;
- Inserimento, unitamente a copia dell'Ordinanza del Giudice e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, epurata dalle indicazioni delle generalità dei debitori, nel sito internet del Tribunale di Pescara (<http://tribunale.pescara.it>);
- Pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it e tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet casa.it, idealista.it, bakeka.it e subito.it, giusta il Provvedimento dei GG.EE. del TRIBUNALE di Pescara in data 5.5.2022;

-Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati.-

Assistenza

È presente presso il Tribunale uno specifico sportello dedicato alla assistenza per la partecipazione alla vendita telematica (stanza n. 319, piano terzo, ala C) con recapito telefonico: 085 4503527.

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

- 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;
- la 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 degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Maggiori informazioni potranno richiedersi all'Avv. Davide Galasso, tel. 3290958610, e-mail : davide.galasso@gmail.com / davidegalasso@puntopec.it .-

Pescara, li 10.09.2025

Il Professionista delegato

Avv. Davide GALASSO

