

TRIBUNALE DI PESCARA  
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILEEspropriazione Immobiliare n. 326/2014 + 37/2024 R.G.E.

Il Notaio Simona CAMILLI, con studio in Cepagatti (PE), via A. Forlani n. 29/A, delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pescara Dott.ssa Daniela Angelozzi con ordinanza del 05.12.2024 al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse e conseguenti previste dalla legge, AVVISA che il giorno 19 maggio 2026 alle ore 15:00 avrà luogo il terzo tentativo di vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona, tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) ai sensi dell'art. 570 s.s. c. p. c. e art. 24 D.M. 32/2015, previa verifica di ammissibilità delle offerte e deliberazione sulle medesime, dei seguenti beni immobili

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

## LOTTO UNICO:

In Caramanico Terme (PE), Strada Regionale 487 ex Strada Statale 487 km 15 + 200, diritti di piena proprietà su abitazione costituita da piano seminterrato, piano terra e piano primo, con diritto alla corte comune individuata dal Foglio 13 particella 187; **l'abitazione** al piano seminterrato presenta un vano ad uso deposito di mq. 29,37; al piano terra è suddivisa in ingresso/disimpegno, studio, altro disimpegno, bagno, cucina, cantina, locale deposito accessibile sia internamente dalla cucina che esternamente da una porta posta sul lato nord-est del fabbricato, il tutto della superficie di mq. 124,09 (abitazione e deposito), oltre a manufatti (di mq. 22,46 e di mq. 5,37) ad uso ripostigli posti sul lato est del fabbricato; al piano primo, accessibile da scala a chiocciola, sono presenti un disimpegno, una camera, altro disimpegno, un bagno, oltre ad un ripostiglio sul lato est, il tutto della superficie di mq. 52,82; **il laboratorio artigianale** (mq. 54,27) è posto al piano secondo, con soppalco (mq. 18,97), è costituito da un vano accessibile dall'esterno in cui parte della superficie è soppalcata con relativa scala interna; detta scala permette l'accesso anche ad altro ad uso laboratorio avente accesso anche dall'esterno; **terreno di superficie catastale di mq. 76**, con andamento plano-altimetrico pressochè pianeggiante ed ha accesso dai terreni di proprietà dell'esecutato individuati dal Foglio 13 particelle 383 e 379, oggetto di pignoramento; **terreno di superficie catastale di mq. 613**, con andamento plano-altimetrico in parte pianeggiante ed in parte in declivio, accessibile attraverso il terreno di proprietà dell'esecutato individuato dal Foglio 13, particella 383, oggetto di pignoramento; **terreno di superficie catastale di mq. 182**, con andamento plano-altimetrico pianeggiante, accessibile attraverso il terreno di proprietà dell'esecutato individuato dal Foglio 13, particella 383, oggetto di pignoramento; **terreno di superficie catastale di mq. 170**, con

andamento plano-altimetrico in parte pianeggiante ed ha accesso dalla strada pubblica (Strada Regionale 487); **terreno di superficie catastale di mq. 475**, con andamento plano-altimetrico pressochè pianeggiante ed ha accesso dalla strada pubblica (Strada Regionale 487) e su parte di esso insiste la stradina di accesso agli altri immobili oggetto di pignoramento: detto terreno viene posto in vendita per la quota di 4/12 del diritto di proprietà.

Gli immobili sono accessibili dalla strada pubblica (strada Regionale 487) attraverso una stradina insistente sul terreno individuato dal Foglio 13 particella 382, di proprietà dell'esecutato per la quota di 4/12;

Identificazione catastale: *Appartamento*, Catasto Fabbricati, Foglio 13, particella 351, sub. 3, cat. A/3, classe 2, vani 10, superficie catastale totale mq. 253, Rendita Euro 619,75, piani S1 – T – 1; *Laboratorio*, Catasto Fabbricati, Foglio 13, particella 351, sub. 4, cat. C/3, classe 1, consistenza mq. 73, superficie catastale totale mq. 102, Rendita Euro 180,97, piano 2; *Terreno*, Catasto Terreni, Foglio 13, particella 136, seminativo, classe 2, mq. 76, r.d. euro 0,1 r.a. euro 0,2; *Terreno*, Catasto Terreni, Foglio 13, particella 379, seminativo, classe 2, mq. 613, r.d. euro 0,79 r.a. euro 1,58; *Terreno*, Catasto Terreni, Foglio 13, particella 381, pascolo, classe 2, mq. 182, r.d. euro 0,01 r.a. euro 0,02; *Terreno*, Catasto Terreni, Foglio 13, particella 383, seminativo, classe 4, mq. 170, r.d. euro 0,04 r.a. euro 0,26; *Terreno*, Catasto Terreni, Foglio 13, particella 382, seminativo, classe 4, mq. 475, r.d. euro 0,1 r.a. euro 0,74;

Confini: *l'appartamento* confina con distacco verso la Strada Regionale 487 ex Strada Statale 487, con distacco verso i terreni individuati dal Foglio 13, particelle 379 e 136 di proprietà esecutato; con il terreno individuato dal Foglio 13, particella 130 catastalmente "area rurale" di proprietà xxxxxxxx; con la corte individuata dal Foglio 13, particella 187, catastalmente comune ai nn. 127, 132, 133, 134, 135 e 184, salvo altri; *il laboratorio* confina con distacco verso la Strada Regionale 487 ex Strada Statale 487, con distacco verso i terreni individuati dal Foglio 13, particelle 379 e 136 di proprietà esecutato; con la corte individuata dal Foglio 13, particella 187, catastalmente comune ai nn. 127, 132, 133, 134, 135 e 184, salvo altri; *il terreno di mq. 76* confina con la corte di pertinenza del fabbricato individuato dal Foglio 13, particella 351 di proprietà esecutato; terreno individuato dal Foglio 13 particella 379 su due lati di proprietà esecutato; terreno individuato dal Foglio 13 particella 116 di proprietà xxxxxx + altri; salvo altri; *il terreno di mq. 613* confina con la corte di pertinenza del fabbricato individuata dal Foglio 13, particella 351 e con il terreno individuato dal Foglio 13 particella 136, entrambi di proprietà esecutato; Strada Regionale 487; terreni individuati dal Foglio 13 particelle 381 e 383, entrambi di proprietà esecutato; terreno individuato dal Foglio 13 particella 378 di proprietà xxxxx e xxxx; terreno individuato dal Foglio 13, particella 116 di proprietà xxxx + altri; salvo altri; *il terreno di mq. 182* confina con i terreni individuati dal Foglio 13 particelle 379 e 383, entrambi di proprietà esecutato; terreni individuati dal

Foglio 13 particelle 162 e 380 di proprietà xxxxx e xxxx; salvo altri; *il terreno di mq. 170* confina con Strada Regionale 487; terreno individuato dal Foglio 13 particella 382 di proprietà esecutato per la quota di 4/12 + altri; terreni individuati dal Foglio 13 particelle 379 e 381 entrambi di proprietà esecutato; salvo altri; *il terreno di mq. 475* confina con Strada Regionale 487; terreni individuati dal Foglio 13 particelle 178, 164, 163, 126 di proprietà di xxxxxxxx; con il terreno individuato dal Foglio 13 particella 162 di proprietà di xxxxx e di xxxx; con il terreno individuato dal Foglio 13 particella 383 di proprietà esecutato; salvo altri;

Situazione urbanistica: nella CTU del 13.02.2023 si legge che non sussiste corrispondenza tra i dati catastali attuali e quelli riportati nel pignoramento immobiliare: a seguito di variazione catastale del 07.01.2020 (Pratica PE0000342 ampliamento- diversa distribuzione degli spazi interni – frazionamento e fusione) i nuovi identificativi catastali (tranne la particella 187) sono: Fogli 13 particella 351 sub. 3, cat. A/3; foglio 13 particella 351 sub. 4, cat. C/3; inoltre la core individuata con la particella 377 del Foglio 13 indicata nel pignoramento immobiliare, a seguito di Tipo Mappale del 16.12.2019 pratica n. PE0085857 (N. 85857.1/2019) è stata soppressa e unita al fabbricato individuato dal Foglio 13 particella 351; *per l'appartamento* non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente per la presenza di alcune difformità tra cui: al piano primo non risulta indicata la porta interna di accesso al vano ripostiglio posto sul lato est; sulla parete lato sud-est di detto ripostiglio è presente una finestra meno ampia di quella rappresentata nella planimetria catastale; al piano terra, sul lato ovest del fabbricato, è presente un manufatto ad uso ripostiglio, accessibile internamente dalla cucina, che insiste sul terreno confinante (individuato dal Foglio 13 particella 187) oggetto di pignoramento sollo come corte comune e non di esclusiva proprietà dell'esecutato. Inoltre, detto manufatto ( a cui si accede anche dall'esterno attraverso una scaletta non graficizzata nella planimetria) non risulta assentito e quindi, sia il ripostiglio che la scaletta esterna, dovranno essere rimossi; si deve quindi procedere alla redazione di nuova planimetria catastale il cui costo viene quantificato in complessivi Euro 600,00, comprensivi di diritti catastali, di onorario professionale e relativi accessori di legge; *per il laboratorio*, non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in quanto all'interno del vano laboratorio lato ovest è in corso la realizzazione di un wc di cui risulta realizzata solo la parte del muro divisorio; si deve quindi procedere alla redazione di nuova planimetria catastale il cui costo viene quantificato in complessivi Euro 600,00, comprensivi di diritti catastali, di onorario professionale e relativi accessori di legge; *per i terreni particelle 136, 379, 383* non sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (seminativo) perché i terreni sono utilizzati come area cortilizia del fabbricato; *per il terreno particella 381* sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura

indicata in catasto (pascolo) e quella esistente; *per il terreno particella 382* non sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (seminativo) perché il terreno è utilizzato in parte come stradina di accesso all'area cortilizia del fabbricato anch'esso oggetto di pignoramento immobiliare;;

L'immobile ricade in "Zona B2 completamento" art. 21 delle N.T.A. ed è sottoposta a vincolo idrogeologico;

Regolarità edilizia: *per l'appartamento:* D.I.A. - quarta variante al permesso di costruire (allegato prot. n. 3631 del 16/04/2010 - Parco Nazionale della Maiella) avente ad oggetto "Ristrutturazione di un fabbricato per civile abitazione da destinare a laboratorio artigianale" intestato all'esecutato;

- S.C.I.A. "Per la demolizione di una piccola tettoia e di alcuni solaietti (...)" del 10/05/2017 intestata all'esecutato.

Non risulta prodotta in atti l'agibilità.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato alla suddetta D.I.A. per la presenza delle seguenti difformità interne ed esterne come ad esempio:

Piano Terra:

- nel vano cucina sia le finestre presenti sul lato Sud-Est che Nord-Ovest risultano difformi nella ubicazione e dimensioni;

- il vano indicato nel progetto ad uso soggiorno (poi accatastato ad uso deposito) presenta sulla parete lato Sud-Ovest una sola apertura e non due; inoltre l'accesso interno che collega detto vano con la cucina risulta variato (spostato);

- la finestra rappresentata sulla parete lato Nord-Est del vano cantina non è esistente;

- nel vano studio, sulla parete lato Sud-Est è presente una sola finestra e non due;

- la porta interna che collega il disimpegno con lo studio è spostata;

- la parete interna di delimitazione del vano bagno è curva.

Piano Primo:

- l'ulteriore scala a chiocciola prevista nel vano disimpegno non è esistente;

- la parete interna inclinata di delimitazione della camera è difforme;

- non è indicata la porta interna di accesso al vano ripostiglio posto sul lato Est; inoltre la finestra sulla parete lato Sud-Est di detto ripostiglio è meno ampia rispetto a quella rappresentata nel progetto;

- sul lato Ovest del fabbricato è presente un manufatto ad uso ripostiglio accessibile internamente dalla cucina (ed esternamente da una scaletta), che insiste sul terreno confinante, individuato dal foglio 13 particella 187, oggetto di pignoramento ma non di esclusiva proprietà dell'esecutato. Detto ripostiglio e la scaletta esterna inoltre non risultano assentiti.

Occorre procedere alla presentazione di progetto in sanatoria (anche strutturale) i cui costi vengono quantificati in complessivi € 5.200,00,

comprensivi di diritti tecnici e di segreteria, sanzioni amministrative, onorario professionale e accessori di legge, salvo diversa quantificazione in fase di definizione della pratica edilizia.

Inoltre, si deve procedere alla richiesta di rilascio dell'agibilità, i cui costi vengono quantificati in complessivi € 2.300,00, comprensivi di diritti tecnici e di segreteria, certificazione conformità degli impianti, onorario professionale e accessori di legge, salvo diversa quantificazione in fase di definizione della pratica edilizia.

I costi indicati comprendono anche i costi relativi alla sanatoria e l'agibilità del Bene N. 2 (laboratorio artigianale).

Inoltre, il costo per la demolizione del ripostiglio e della scaletta non assentiti, compreso lo smaltimento del materiale di risulta e sostituzione di porta interna con infisso esterno, viene quantificato in complessivi € 3.000,00.

I costi per gli adeguamenti strutturali relativi agli spostamenti delle aperture (cerchiature di finestre e porte ed opere connesse) vengono invece considerati quali decremento percentuale del valore di stima.

*Per il laboratorio: non sussiste* corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato alla suddetta D.I.A. in quanto la scala a chiocciola prevista all'interno di uno dei vani laboratorio non risulta esistente.

Occorre procedere alla presentazione di progetto in sanatoria i cui costi sono stati già quantificati per la sanatoria relativa all'appartamento, così come per i costi relativi all'agibilità.

*Per il terreno identificato con la particella 379*, sul lato Ovest del terreno, in prossimità del fabbricato individuato dal foglio 13 particella 351, è presente una tettoia con copertura, non assentita. Il costo per la demolizione e smaltimento del materiale di risulta viene quantificato in € 1.500,00.

Parti comuni: è di pertinenza esclusiva dell'immobile la superficie scoperta (corte) oggi catastalmente annessa all'immobile stesso, (comune all'appartamento individuato al Foglio 13, particella 351, sub. 3 e al laboratorio artigianale, sub. 4). Con Tipo Mappale del 16.12.20219 pratica PE0085857 (n. 85857.1/2019) la corte individuata dalla particella 377 del foglio 13 è stata soppressa;

Oneri condominiali: non sono presenti vincoli od oneri condominiali;

Disponibilità dell'immobile: tutti gli immobili risultano occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia. Il terreno identificato con particella 382 è utilizzato dall'esecutato e dalla sua famiglia nonché dagli altri comproprietari.

**Prezzo base d'asta Euro 227.352,97**

**Offerta minima ammissibile Euro 170.514,73**

**Rilancio minimo in aumento Euro 5.000,00**

**Valore di perizia Euro 404.184,84**

**Vendita non soggetta ad IVA**

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione del C.T.U. Ing. Luciano Di Gregorio del 13.02.2023 e CTU integrativa del 12.7.2024, consultabili sul sito internet del Tribunale di Pescara e sul sito Astalegale.net e Astegiudiziarie.it.

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

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare il bene in vendita entro quindici giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina 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.)

#### **CONDIZIONI DI 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 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).

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il bene viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura, ad eccezione di eventuali trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il Decreto di Trasferimento; la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri;

ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

#### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società di seguito indicata: Astalegale.net S.p.A.; il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito di seguito indicato: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it); il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

**Offerta**

l'offerta può essere formulata esclusivamente **con modalità telematiche** tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

**Il termine per la formulazione delle offerte è fissato entro il giorno precedente la vendita; l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso.**

all'offerta devono essere allegati: a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (nel caso di soggetto straniero non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno 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 di 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 presenta l'offerta;

per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta deve essere: a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà

concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015); il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale, gli allegati all'offerta e la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), accedendo all'area "Pagamenti online tramite pagoPa – utenti non registrati" sul portale dei servizi telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);

nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015. I gestori della vendita telematica ne danno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità.

In questo caso le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato; l'offerta verrà formulata con modalità non telematica e in essa saranno contenute tutte le informazioni previste per l'offerta telematica con i relativi allegati.

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

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

**Cauzione:**

**L'offerente deve versare una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione (la causale del bonifico conterrà la dicitura "versamento cauzione"), che sarà trattenuta in caso di aggiudicazione e successiva decadenza per mancato versamento del saldo prezzo nei termini.**

L'importo di tale cauzione va versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura in essere presso Banca di Credito Cooperativo di Castiglione M.R. e Pianella – filiale di Pescara - intestato

a: "TRIB. PESCARA Proc. Es. IMM.RE N. 326/2014 R.G. coordinate IBAN IT 27 J 08473 15400 000 000 156617, causale "versamento cauzione".

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

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) va restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che - nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara - il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla data della 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:**

La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali hanno luogo a cura del professionista in Tribunale presso l'aula dedicata alle vendite delegate oppure presso lo studio del professionista medesimo (comunque situato nel Circondario del Tribunale); tutte le altre attività riservate per legge al cancelliere o al giudice dell'esecuzione abbiano luogo a cura del delegato presso il suo studio.

L'esame delle offerte viene effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica. Anche la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verifica l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione;
- procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica.

I dati personali di ciascun offerente non devono essere visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica. Il gestore della vendita telematica procede a sostituire

automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Verificata l'ammissibilità delle offerte,

**nel caso sia stata formulata UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

a) se il valore offerto è 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 è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente nei limiti di ammissibilità dell'offerta, pari al 75% del prezzo indicato come prezzo base d'asta ex art. 571 comma 2 c.p.c.), l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

- il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

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

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

**Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:**

il professionista procede ad avviare la gara tra gli offerenti, secondo le modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta, secondo il sistema dei plurimi rilanci;

al fine di individuare l'offerta più alta, si tiene conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

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

qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di TRE ORE);

qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo;

i partecipanti ammessi alla gara possono formulare le offerte in aumento esclusivamente on-line tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, durante il periodo di durata della gara. Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

il professionista procede infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore base d'asta" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore base d'asta" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunica a tutti i partecipanti la maggior offerta formulata e comunica al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate. Le comunicazioni ai partecipanti hanno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara da parte del professionista ha luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine finale sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi);

**Saldo prezzo:** Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione. Si precisa che è ammissibile il pagamento rateale del prezzo, laddove sia proposto entro un periodo non superiore a 12 mesi e soltanto in caso di giustificati motivi contenuti per iscritto nella formulazione dell'offerta (alla quale deve essere allegata la relativa documentazione comprovante le motivazioni che giustificano il pagamento rateale) e preventivamente posti al vaglio del delegato. Il delegato potrà richiedere, in caso di incertezza, indicazioni specifiche al G.E.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: i) 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); oppure: ii) consegna al

professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pescara, procedura esecutiva n./... R.G.E.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione è revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione sono acquisite a titolo di multa; ii) il professionista procede a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita (vendita senza incanto) e con cauzione pari al dieci per cento (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 deve avere luogo con le seguenti modalità:

i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il conto della procedura con le modalità sopra indicate;

ii) il professionista delegato verserà l'80% dell'importo al creditore fondiario con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (allo scopo di evitare che al creditore fondiario vengano assegnate somme diverse da quelle poi oggetto di assegnazione definitiva);

iii) 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.

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. 41 comma 5 D.Lgs. n. 385/1993.

#### **Saldo spese:**

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese e gli oneri fiscali e tributari conseguenti al trasferimento degli immobili (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali), nonché il 50% del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal Giudice dell'Esecuzione.

Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive al pignoramento, sono a carico della procedura esecutiva e, pertanto, il delegato è autorizzato sin da ora ad effettuare il pagamento con il ricavato della vendita, rendicontandole.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario deve depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita a carico dell'aggiudicatario (somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista) 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.

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

#### **Condizioni generali dell'assegnazione**

Il professionista delegato provvede sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

il professionista delegato 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; IV) a predisporre anche in tale occasione progetto di distribuzione. Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

#### **INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO**

L'aggiudicatario è invitato ad adempiere, nel termine fissato per il versamento del prezzo, all'**obbligo di rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585 comma 4 c.p.c. (cd. dichiarazione anti-riciclaggio)**: "nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231."

Scaduto il termine fissato per il versamento del saldo prezzo e della percentuale aggiuntiva per caso, in caso di mancato versamento, il professionista darà tempestivo avviso al Giudice ai fini della pronuncia di decadenza ex art. 587 c.p.c. Le disposizioni relative alla decadenza dell'aggiudicatario si applicano

altresi nel caso in cui l'aggiudicatario, ammesso al beneficio del pagamento rateizzato, non versi anche solo una rata del prezzo entro 10 giorni dalla scadenza del termine.

L'aggiudicatario deve fornire al professionista delegato la documentazione in ordine al regime patrimoniale della famiglia, se coniugato (comprese copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge) e le dichiarazioni, con eventuale relativa documentazione, in merito alla sussistenza dei presupposti per eventuali agevolazioni fiscali (es. c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"). L'aggiudicatario può rendere dichiarazione di esonero del custode a procedere alla liberazione dell'immobile ex art. 560 c.p.c.

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 paghi 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).

#### **ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

La pubblicità prescritta dall'art. 490 c.p.c. per ogni singolo esperimento di vendita viene effettuata, almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. mediante a) pubblicazione dell'avviso di vendita su Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia; b) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) di titolarità di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.; c) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it; d) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) di titolarità di Astalegale.net S.p.A.; e) pubblicazione per estratto sul periodico "Pescara Affari"

Maggiori informazioni potranno richiedersi presso lo studio del professionista delegato.

Cepagatti, lì 09 marzo 2026

*Il professionista delegato  
Notaio Simona Camilli*

