

# TRIBUNALE CIVILE DI PESCARA

## AVVISO di VENDITA IMMOBILI

### Espropriazione immobiliare n. 36/2021 R.G.E.

#### IV° ESPERIMENTO

L'Avv. Stanislao Colella, con studio in Pescara al Viale Guglielmo Marconi n. 29, custode giudiziario e professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pescara, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse e conseguenti in ordine alla procedura esecutiva n. 36/2021 RGE, giusta ordinanza resa in data 07 aprile 2022 e rinnovata in data 26.09.2023,

#### RENDE NOTO

che, il **giorno 29 luglio 2025, ore 10:00**, nella stanza assegnata ai Professionisti presso il Tribunale al III piano, ala C, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nella forma di **vendita asincrona con modalità telematica**, dei beni immobili di seguito indicati, relativi all'esecuzione immobiliare sopra indicata, meglio descritti nella relazione di stima, dall'Arch. Massimiliano Nerone, depositata presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in data 20.02.2022 e successiva integrazione del 11.04.2022.

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

##### **LOTTO UNICO**

**BENE N° 1- APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA – VIALE PINDARO n. 49, PIANO 1-2**

Descrizione: L'appartamento è posto al piano primo di un edificio a destinazione residenziale in Viale Pindaro 49 nel comune di Pescara (PE). L'unità immobiliare, ubicata in zona semi-centrale, a sud del fiume, è adiacente all'università e dispone di rapide connessioni con servizi commerciali e direzionali; è servita da mezzi di trasporto locale con frequenza assidua e nelle vicinanze sono presenti punti di interesse notevole per la collettività quali il Tribunale, lo Stadio e la Pineta Dannunziana. Sono presenti, quindi, tutti i servizi di infrastruttura di rete quali, viabilità primaria, fognature, utenza idrica, elettrica e del gas metano. L'appartamento è accessibile a mezzo di vano scala; l'ascensore non è presente. All'appartamento è abbinata una soffitta, al secondo piano, che si sovrappone perfettamente al piano inferiore. L'immobile si presenta notevolmente difforme sia rispetto allo stato urbanistico assentito, sia rispetto allo stato di fatto catastale. Oltre alla semplice modifica della distribuzione interna, infatti, risultano alterate le bucatore in facciata, per numero, forma e posizione ed inoltre "di fatto" l'immobile è frazionato in tre unità immobiliari separate ed indipendenti, con accesso dal vano scala, anche tramite l'apertura di una ulteriore porta.

Identificazione catastale: il bene è individuato al N.C.E.U. del Comune di Pescara al foglio di mappa n.28, particella 2229, sub 52, Cat. A/2, classe 3, consistenza 13,5, mq 336 e rendita € 1.638,46.

Regolarità edilizia: L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Stato conservativo: L'unità immobiliare si presenta in pessimo stato di conservazione.

Disponibilità dell'immobile: l'immobile è libero.

Si segnala presenza di atto di costituzione di vincolo (Reg. Gen. 15937 – Reg. Part. 9580 del 26/09/2005 in forza del quale il locale sottotetto non abitabile è collegato con vincolo pertinenziale

al piano sottostante e non può essere venduto separatamente dall'unità immobiliare direttamente collegata.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA – VIALE PINDARO n. 59, PIANO 1**

L'appartamento è posto al piano primo di un edificio a destinazione residenziale in Viale Pindaro 59 nel comune di Pescara (PE). L'unità immobiliare, ubicata in zona semi-centrale, a sud del fiume, è adiacente all'università e dispone di rapide connessioni con servizi commerciali e direzionali; è servita da mezzi di trasporto locale con frequenza assidua e nelle vicinanze sono presenti punti di interesse notevole per la collettività quali il Tribunale, lo Stadio e la Pineta Dannunziana. Sono presenti, quindi, tutti i servizi di infrastruttura di rete quali, rete viaria, fognature, utenza idrica, elettrica e del gas metano. L'appartamento è accessibile a mezzo di vano scala; l'ascensore non è presente. L'immobile si presenta notevolmente difforme sia rispetto allo stato urbanistico assentito, sia rispetto allo stato di fatto catastale. Oltre alla semplice modifica della distribuzione interna, infatti, risultato alterate le bucatore in facciata, per numero, forma e posizione ed inoltre "di fatto" l'immobile è frazionato in due unità immobiliari separate ed indipendenti, con accesso dal vano scala, anche tramite l'apertura di una ulteriore porta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 2229, Sub. 60, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)

Identificazione catastale: il bene è individuato al N.C.E.U. del Comune di Pescara al foglio di mappa n.28, particella 2229, sub 60, Cat. A/2, classe 3, consistenza 6,5, mq 131 e rendita € 788,89.

Regolarità edilizia: L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Stato conservativo: L'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato di conservazione.

Disponibilità dell'immobile: l'immobile è libero.

### **BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A PESCARA – VIALE PINDARO n. 59, PIANO 2**

La soffitta è posta al piano secondo di un edificio a destinazione residenziale in Viale Pindaro 59 nel comune di Pescara (PE). L'unità immobiliare, ubicata in zona semi-centrale, a sud del fiume, è adiacente all'università e dispone di rapide connessioni con servizi commerciali e direzionali; è servita da mezzi di trasporto locale con frequenza assidua e nelle vicinanze sono presenti punti di interesse notevole per la collettività quali il Tribunale, lo Stadio e la Pineta Dannunziana.

È disponibile l'utenza elettrica. L'appartamento è accessibile a mezzo di vano scala; l'ascensore non è presente. L'immobile si presenta conforme alla planimetria catastale e alla destinazione urbanistica, ma presenta gravi danni nel sistema di copertura dove a tratti ci sono travi spezzate o seriamente danneggiate e manto di copertura crollato; tutto ciò permette importanti infiltrazioni di acque piovane che danneggiano il piano sottostante e la struttura portante dell'edificio in generale.

Identificazione catastale: il bene è individuato al N.C.E.U. del Comune di Pescara al foglio di mappa n.28, particella 2229, sub 53, Cat. C/2, classe 1, consistenza mq 72 e rendita € 259,05.

Regolarità edilizia: L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Stato conservativo: L'unità immobiliare si presenta in pessimo stato di conservazione.

Disponibilità dell'immobile: l'immobile è libero.

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) in un unico Lotto (in relazione alla particella 2229, sub 60, più correttamente usufrutto 1/1 e nuda proprietà 1/1).

**PREZZO BASE D'ASTA: € 293.794,20** (Euro duecentonovantatremilasettecentonovantaquattro/20)

**OFFERTA MINIMA: € 220.345,65** (Euro duecentimilatrecentoquarantacinque/65)  
(offerta pari a  $\frac{3}{4}$  del prezzo base)

**OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: € 5.000,00** (Euro cinquemila/00)

**La vendita non è soggetta ad IVA, come per legge.**

L'unità immobiliare è posta in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori.

VISITA DEGLI IMMOBILI: Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita, 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.).

**Si segnala che in data 17.01.2023 il Custode Giudiziario è stato destinatario della notifica di atto di citazione di chiamata in causa di terzo nel giudizio n. 1265/22 RG – Tribunale di Pescara (Giudice dott.ssa Medica Patrizia) in relazione al quale si riportano qui di seguito le rassegnate conclusioni di parte attrice:**

*L'Ecc.mo Tribunale adito, contrariis reiectis, accertata e dichiarata la propria competenza, Voglia*

*- Nel merito: preso atto delle risultanze tecniche istruttorie di cui all'Accertamento Tecnico Preventivo iscritto al n. 3138/20 RG Pescara, Voglia accertare e dichiarare la necessità dei lavori quivi descritti e per l'effetto Voglia ordinare a: "NOMINATIVI DEBITORI ESECUTATI", nelle rispettive qualità in atti ed in via solidale tra loro per la p.lla sub. 60 – e per essi al custode giudiziale dei beni, oggetto di procedura espropriativa immobiliare n. 36/21 RE Pescara - nonché, previo accertamento e dichiarazione dello stato di vetustà dello stato dei luoghi, in epoca comunque precedente al 01/12/19, e così della copertura a shed posta sulla particella censita al Fig. 28, P.lla 2229, sub 70, a copertura del locale commerciale censito al Fig. 28, P.lla 2229, sub 69, Voglia altresì ordinare a XXX, per la citata p.lla sub 70; ed infine al Condominio "V.le Pindaro nn 49-59", in persona dell'Amministratore p.t., per la quota indivisa di pertinenza condominiale, l'effettuazione dei citati lavori, con indicazione di tempi e modalità e obbligo di partecipazione agli stessi dell'odierno attore in ruolo di controllo delle direttive impartite dal CTU.*

*Voglia ancora, accertata e dichiarata quale colpevole la condotta di "NOMINATIVI DEBITORI ESECUTATI", nelle rispettive qualità in atti ed in via solidale tra loro – e per essi al custode giudiziale dei beni, oggetto di procedura espropriativa immobiliare n. 36/21 RE Pescara - nonché di XXX e per la quota indivisa del Condominio "V.le Pindaro nn 49-59", in persona dell'Amministratore p.t., per le rispettive quote in atto e per i fatti sin qui descritti, riconoscimento il nesso casuale con i danni patiti e patiendi dal sig. XXX, nella duplice qualità in atto di proprietario dei locali e di legale rapp.n.te p.t. del XXX, Voglia accertare e dichiarare la responsabilità di "NOMINATIVI DEBITORI ESECUTATI" - e per essi del custode giudiziale dei beni, oggetto di procedura espropriativa immobiliare n. 36/21 RE Pescara - di XXX e XXX e del Condominio "V.le Pindaro nn. 49-59" per i medesimi danni e per l'effetto condannarli al pagamento in favore di XXX, nella duplice qualità in atto di proprietario dei locali e di legale rapp.n.te p.t. del XXX, della complessiva somma di seguito analiticamente distinta:*

*-€ 2.196,91 per danno materiale diretto inerente il locale censito al sub 69, ovvero la complessiva somma di € 5.384,23 relativa al complesso dei lavori indicati in ATP, oltre costo di tecnico ed istruttoria di pratica edilizia;*

*-€ 12.903,28, per danno da mancato guadagno, pari a n. 7 gg. lavorative oltre a nn. 45 gg. lavorative di chiusura forzata a seguito di provvedimento amministrativo (già detratti festivi, su media giornaliera 248,14);*

*-€ 796,70 per esborsi procedura amministrativa;*

*per un totale di € 19.084,21, da quantificare nella rispettive misura in perizia e che comunque verranno accertate nel corso dell'odierno procedimento, oltre interessi e rivalutazione, ovvero di quella somma maggiore e minore che risulterà a seguito dell'instauranda istruttoria ovvero che l'On.le sig. GU Voglia ritenere di giustizia.*

*Voglia altresì condannare al pagamento di ulteriore somma da determinarsi in via discrezionale a titolo di risarcimento del danno materiale diretto e di quello conseguente alla lesione all'immagine e credibilità commerciale, e relativa perdita della clientela, patito dall'attore in conseguenza degli eventi in atti.*

*Voglia condannare parti convenute al pagamento della diversa somma che verrà determinata nel corso dell'odierno giudizio e/o che verrà ritenuta di giustizia.*

*Con integrale vittoria di spese di giudizio, altresì di Ricorso per ATP.*

**Detto giudizio si è concluso con la sentenza n. 620/2024 resa dal Tribunale di Pescara in data 30.04.2024 di cui si riporta qui di seguito il relativo dispositivo:**

**P.Q.M.**

*Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita,*

**RIGETTA**

*la domanda formulata dall'attore nei confronti di "DEBITORE ESECUTATO" e di "Omissis" e "Omissis". In parziale accoglimento della domanda formulata,*

**CONDANNA**

*il COND. VIALE PINDARO 49-59 PESCARA ad eseguire i lavori di impermeabilizzazione del lastrico solare e della copertura a shed, così come descritti a pag. 39 della CTU.*

**ACCERTATO**

*nel complessivo importo di € 13.840,02 (9400,00+796,70+3187,32) il danno subito dall'attore,*

**CONDANNA**

*il COND. VIALE PINDARO 49-59 PESCARA al risarcimento del danno subito dall'attore che liquida in € 13.432,51 (9400,00+796,70+2.779,81), oltre interessi legali dal 15.3.2022, data di notifica dell'atto di citazione, al saldo.*

**DICHIARA**

*che le spese relative ai lavori di impermeabilizzazione del lastrico solare e della copertura a shed e quelle liquidate in favore dell'attore a titolo di risarcimento danni provenienti da tali infiltrazioni, vanno poste a carico dell'attore nella misura di 2/3 del totale ed a carico di "debitore executato", nella misura del 75% della quota residua di 1/3, restando a carico dell'attore anche la quota residua pari al 25% spettante a "Omissis" e "Omissis".*

**DICHIARA**

*che le spese relative ai lavori di impermeabilizzazione e ripristino conseguenti ad infiltrazioni provenienti dal canale di scolo delle acque meteoriche e dalla colonna di scarico condominiale, vanno ripartite tra i condomini, sulla base della tabella millesimale.*

**CONDANNA**

*l'attore alla rifusione delle spese di lite sostenute da "debitore executato" che liquida in € 2.377,00 per il giudizio di ATP, € 5.256,00 per la fase cautelare (1.752 x 3 considerata la fase davanti al giudice del merito, la fase di reclamo ed il giudizio ex art. 669/12) ed € 5.077,00, per il giudizio di merito, importi tutti maggiorati di spese generali nella misura del 15% sull'importo degli onorari, IVA e CAP come per legge.*

**CONDANNA**

*l'attore alla rifusione delle spese di lite sostenute da "omissis" e da "Omissis" che, considerato il numero delle parti, liquida in € 3.038,10 per il giudizio di ATP, in € 6.044,40 per la fase cautelare (2.014,80x3 considerata la fase davanti al giudice del merito, la fase di reclamo ed il giudizio ex art. 669/12) ed € 6.600,10 per il giudizio di merito, importi tutti maggiorati di spese generali nella misura del 15% sull'importo degli onorari, IVA e CAP come per legge.*

**COMPENSA**

*parzialmente nella misura di 1/3 le spese di lite tra l'attore il COND. VIALE PINDARO 49-59 PESCARA e "debitore executato" e per l'effetto*

**CONDANNA**

*l'attore a rifondere al COND. VIALE PINDARO 49-59 PESCARA ed a "debitore executato" la quota di 2/3 che liquida, per ciascuno, nell'importo residuo di € 1.584,66 per il giudizio di ATP, € 3.504,00 per la fase cautelare (1.168,00x3 considerata la fase davanti al giudice del merito, la fase di reclamo ed il giudizio ex art. 669/12) ed € 3.384,66 per il giudizio di merito, importi tutti maggiorati di spese generali nella misura del 15% sull'importo degli onorari, IVA e CAP come per legge.*

**PONE**

*le spese di lite sostenute dal CUSTODE GIUDIZIALE che liquida in € 1.752,00 per la fase cautelare ed in € 5.077,00 per la fase di merito, oltre spese generali nella misura del 15% sull'importo degli onorari, IVA e CAP come per legge, a carico dell'attore e del convenuto "debitore executato", tenuti al rimborso per quote paritarie.*

**PONE**

*le spese della CTU svolta nella fase di ATP n. 3138/2020 a carico dei convenuti COND. VIALE PINDARO 49-59 e "debitore executato" nella misura di 1/3, ripartita in due quote paritarie e per la quota residua di 2/3 a carico dell'attore e quindi dell'Erario, considerato che l'attore è stato ammesso al patrocinio a spese dello Stato.*

**Detta sentenza è stato oggetto di appello dinnanzi alla Corte di Appello di L'Aquila -giudizio tuttora pendente per quanto noto al professionista delegato- nel cui procedimento non si è costituito il Custode Giudiziario, come autorizzato dal G.E. e meglio illustrato nelle relazioni in atti cui si rimanda.**

**Inoltre, nell'ambito della vicenda sopra indicata, veniva altresì depositato ricorso ex art. 669 duodecies cpc a seguito del quale veniva resa l'ordinanza del 30.04.2024 recante il seguente dispositivo:**

**P.Q.M.**

letti gli artt. 669 duodecies c.p.c. e 1135, comma 2, c.c.

**ORDINA**

ai condomini e all'amministratore del COND. VIALE PINDARO 49-59 di attivarsi al fine di far eseguire, urgentemente e comunque non oltre la data del 10.6.2024 tutti i lavori indicati dal perito nel procedimento di ATP n. 3138/20 RG.

**ORDINA**

a tutti i condomini di costituire, entro la data del 10.5.2024, un fondo spese non inferiore ad € 25.000,00, da destinare all'esecuzione dei lavori urgenti ed indifferibili, al quale i condomini dovranno contribuire, nelle modalità specificate in motivazione.

**RIGETTA**

la richiesta di misura coercitiva indiretta, formulata dal ricorrente ex art. 614 bis cpc. Spese al definitivo.

**Nell'ambito di quanto sopra, a seguito di autorizzazione del G.E., si provvedeva a realizzare l'intervento meglio descritto nella relazione del CTU/Direttore dei Lavori Ing. Nerone Massimiliano di coibentazione dei terrazzi di pertinenza del compendio pignorato a spese della procedura.**

### **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.

La liberazione degli immobili, laddove occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario/professionista delegato, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

#### **Disposizioni generali:**

Il Gestore della vendita telematica è: 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 potrà essere formulata esclusivamente 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 sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Il termine per la formulazione delle offerte è fissato entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita; l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso.

La dichiarazione di offerta conterrà l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento ed 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 sia 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 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 (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](http://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.

Per la sottoscrizione e trasmissione, invia alternativa, l'offerta: 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@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 danno comunicazione agli interessati con avviso pubblico sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato; l'offerta verrà formulata con modalità non telematica e in essa saranno contenute tutte le informazioni previste per l'offerta telematica con i relativi allegati.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, 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 conto corrente bancario intestato a:**

**“TRIBUNALE DI PESCARA PROC.ESEC.IMM. 36/2021 R.G.E.”**

**coordinate IBAN: IT92Y0542415402000001000662**

**accesso presso la Banca Popolare di Bari 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, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la 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) sia 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 precisato nella stessa offerta di vendita.

**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 siano 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 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 sia 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 sia 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 delibazione 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 telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza);

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: 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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

**Gara tra gli offerenti:**

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

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online 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 comunichi 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 e tramite SMS.

Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione.

### **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 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 salvo quanto previsto in ordine alla possibilità di corrispondere il prezzo residuo in via rateale.

Il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo con le **seguenti modalità:** i) bonifico bancario sul conto corrente intestato al "**TRIBUNALE DI PESCARA PROC.ESEC.IMM. 36/2021 R.G.E.**" **coordinate IBAN: IT92Y0542415402000001000662** acceso presso la Banca Popolare di Bari, filiale di Pescara, via Conte di Ruvo, (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 Proc.Esec.Imm 36/2021 R.G.E..

In caso di inadempimento all'obbligazione di 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 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. (con la precisazione che 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.

#### **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) e salvo conguaglio finale, per far fronte alle spese e all'assolvimento delle imposte, con l'avvertenza che le somme versate andranno imputate anzitutto a titolo di spese ex art. 1194 c.c..

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

Sono a carico dell'aggiudicatario altresì tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione. Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, 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.

\*\*\*\*\*

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 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 procedente 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).

### **Liberazione dell'immobile**

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.

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

Il professionista delegato provveda 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 provveda a:

- i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
- ii) a 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) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, 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 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 del debitore, nel sito internet del Tribunale di Pescara (<http://tribunale.pescara.it>);
- 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 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](http://www.astegiudiziarie.it) e, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

Maggiori informazioni potranno richiedersi al professionista delegato Avv. Stanislao Colella, con studio in Pescara al viale Guglielmo Marconi n. 29 - Tel/fax 085.9432325, email: [stanislao.colella@gmail.com](mailto:stanislao.colella@gmail.com).

Pescara, lì 22.05.2025



Il Professionista Delegato  
Avv. Stanislao Colella

