

Procedura esecutiva immobiliare n. 104/2017 R.G.E.

L'Avvocato Roberto Milia, con studio in Pescara, via G. Da Fiore n. 15, recapito telefonico 085.693356, delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pescara Dott.ssa Daniela Angelozzi con provvedimento del 04.11.2025 alle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse e conseguenti previste dal D.L. 14 marzo 2005 n. 35 convertito, con modificazioni, nella Legge 14 maggio 2005 n. 80 e successive modificazioni ed integrazioni, e con le modifiche del D.L. 83/2015, nella procedura esecutiva immobiliare sopra indicata, con delega riunita per la Liquidazione Giudiziale n.12/2025 Tribunale di Pescara,

viste le disposizioni rese dal Signor Giudice dell'Esecuzione alle udienze del 23.9.2025, del 21.10.2025 e del 28.10.2025,

visto il provvedimento di approvazione del Programma di Liquidazione reso in data 13.10.2025 dal Giudice Delegato Dott. Elio Bongrazio nell'ambito della Liquidazione Giudiziale n. 12/2025 del Tribunale di Pescara, in cui si evidenzia l'opportunità di delegare la vendita degli impianti e dei terreni nella Liquidazione Giudiziale al Giudice dell'Esecuzione Immobiliare n. 104/2017 pendente innanzi a questo Tribunale;

visto il provvedimento reso in data 23.10.2025 dal Giudice Delegato Dott. Elio Bongrazio nell'ambito della Liquidazione Giudiziale n. 12/2025 del Tribunale di Pescara, in cui si autorizza specificamente il Curatore ad avvalersi nelle operazioni di vendita dei beni dello stesso professionista delegato che sarà incaricato dal G.E. della Esecuzione Immobiliare n. 104/2017 nella propria ordinanza di vendita e ad acquisirne – all'esito della vendita – il ricavato, detratte le spese di procedura;

avvisa che il giorno 25 marzo 2026 alle ore 15.00 avrà luogo il **secondo tentativo di vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona**, ed in tale data e ora si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche di seguito indicate, tramite la piattaforma www.spazioaste.it ai sensi dell'art. 570 s.s. c. p. c. e art. 24 D.M. 32/2015, dei seguenti beni immobili pignorati:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**LOTTO N. 1:**

In Città Sant'Angelo (PE), Via delle Industrie snc, piena proprietà di complesso industriale destinato al trattamento dei rifiuti e di terreni circostanti; il complesso industriale è costituito da una palazzina composta da un piano terra destinato a locali magazzino e locali di servizio e da un piano primo destinato ad uffici e alloggio del custode (mq. 285,25 netti) di tipo economico, con balcone (mq. 14,02 netti); capannone realizzato in struttura prefabbricata monopiano in cemento armato, la cui dimensione in pianta è di mq. 60,00 x 30,00; corte costituita da due terreni rispettivamente di mq. 6.595 e di mq. 3.598; impianto gassificatore presente sulla corte circostante il fabbricato, all'interno di una struttura in cemento armato di recente costruzione, che sfrutta il processo ORC (Organic Rankine Cycle) per generare energia elettrica e termica; oltre terreni incolti in Località Piano di Sacco, della superficie complessiva di mq. 31.310, in aderenza su tre lati rispetto al fabbricato industriale sopra descritto.

Sono presenti, oltre l'impianto di gassificazione, un impianto di selezione rifiuti completo di nastri trasportatori ubicato all'interno del capannone; un impianto di depurazione acque.

L'impianto di gassificazione ha la potenza di 1 MW; il processo all'interno del gassificatore è sostanzialmente il seguente: • Essiccamento del materiale per rimuovere l'umidità; • Pirolisi finalizzata alla decomposizione termica del materiale; • Combustione; • Gassificazione con produzione del gas combustibile. L'impianto oggetto della presente è sostanzialmente costituito dai seguenti componenti: • Tramoggia di caricamento CSS alimentata a mezzo di pala meccanica gommata, • Sistema di caricamento impianto tramite nastro e coclee, • Camera di combustione CSS adiabatica con griglia raffreddata ad aria, • Raccolta ceneri pesanti a fine griglia a step intermedi con coclee e carrelli a cielo aperto, • Sistema di aria primaria da ambiente senza trattamento, • Sistema di aria secondaria da ambiente senza trattamento, • Bruciatori a metano in camera di combustione, • Condotto fumi adiabatico tra camera e caldaia • Caldaia ad olio diatermico in controflusso con camera radiante a tre passaggi e tubi né protetti né refrattariati, banchi convettivi verticali con pulizia meccanica a martelli sui collettori inferiori, • Sistema di raccolta ceneri leggere tramite tramogge sotto caldaia e readler di collettamento a scarrabile, • Sistema di trattamento fumi composto da reattore bicarbonato e carboni attivi, filtro a maniche monocamera con quattro tramogge e sacconi di raccolta a valle di rotocella, SCR catalitico ad asse orizzontale con iniezione di ammoniaca a monte, ventilatore indotto, camino di scarico fumi con misuratore inquinanti in continuo, • Sistema di ricircolo fumi con ventilatore dedicato, • Sistema olio diatermico da caldaia a scambiatore ORC con fluido siliconico, serbatoio di espansione, pompe di circolazione e scambiatore olio – acqua glicolata per by-pass di turbina, • Sistema ORC da scambiatore con olio a turbina-alternatore, condensatore, pompe di alimento fluido organico a scambiatore, • Sistema di condensazione ORC con acqua glicolata e aerotermini. I dati di funzionamento dell'impianto sono: • potenza elettrica lorda impianto = 1MW • Potere

calorifico inferiore CSS = 4200 Kcal/kg • Contenuto massimo in cloro del CSS inferiore al 0,7% • Consumo orario di CSS pari a 1500 kg/h • Consumo annuo previsto (per 8000 ore di funzionamento) pari a 12'000 ton/anno • Portata aria per tale combustione 16'200Nmc/h (normal mc/h: portata volumetrica). L'impianto non è mai entrato in funzione per cui i dati di cui innanzi sono teorici e non supportati da un adeguato periodo di lavoro.

Il CTU evidenzia inoltre che è pendente presso il TAR di Pescara (100/2020 R.R.) procedura avente per oggetto l'annullamento della SCIA (n.108/2019 Prot. – 21256 del 07/08/2019) presentata presso il Comune di Città Sant'Angelo conseguente la determina del Settore III – Tecnico del Comune di cui innanzi (n.119 del 10/03/2020 R.G. n.308 del 10/03/2020).

Il CTU precisa altresì che per l'impianto gassificatore risultano mancanti passaggi fondamentali costituiti da: - collaudo dell'impianto che consente di verificare l'effettivo funzionamento dell'impianto, la corretta progettazione e realizzazione dell'opera anche in rapporto alle previsioni di rendimento iniziali; - collegamento alla rete elettrica. Detti passaggi, essendo stati eseguiti solo parzialmente, non consentono di verificare l'effettiva funzionalità dell'impianto ed influiscono sul valore finale del bene in maniera significativa. Inoltre, si evidenzia che, da specifiche indagini effettuate dalla società xxxxxxxxxxxxxxxx di xxxxxxxxxxxxxx sulle caratteristiche dell'impianto, con relazione del 03/03/2022 a firma dell'ing. xxxxxxxxxxxxxx tecnico della società, si è constatato che le dimensioni della griglia d'immissione è risultata di dimensioni inferiori rispetto a quanto progettato per cui la portata di CSS (combustibile solido secondario) è di circa 600 Kg/h, meno della metà di quanto previsto nel progetto dell'impianto (pari a KG/h 1.500. Quanto sopra porterebbe chiaramente ad una notevole riduzione della capacità produttiva dell'impianto con conseguente drastica diminuzione della produzione di energia elettrica. Si precisa che la sola sostituzione della griglia con annesso sistema di raffreddamento ha un valore di € 850.000,00 circa. La Regione Abruzzo, con determina n DPC 026/160 del 14/07/2023, "Ritenuto che l'impianto di che trattasi sia coerente con le previsioni di piano, trattandosi di gassificatore..." ha autorizzato l'impianto con le seguenti varianti: riduzione della capacità di trattamento annuale da €/anno 35.000 a €/anno 27.000; diminuzione dei quantitativi gestiti in R13 (quantità di stoccaggio preliminare dei rifiuti) da 6500 a 3848 tonn.; modifica di stoccaggio dei rifiuti come richiesto da ARTA e ASL; modifica degli scarichi idrici.

L'impianto di selezione rifiuti completo di nastri trasportatori è finalizzato alla separazione dei materiali riciclabili dai rifiuti indifferenziati o già differenziati preparando i materiali per il riciclo o lo smaltimento. L'impianto presente è stato progettato per lo specifico uso del centro. Il materiale di trattamento viene posizionato a mezzo di dumper sul nastro trasportatore presente; il nastro sale fino ad una piattaforma ove avviene la separazione della massa dei rifiuti di alcuni materiali specifici raccogliendoli e facendoli cadere per poi

accatastarli. Alla fine del processo la porzione di rifiuti che rimane viene a sua volta raccolta e inviata a impianto di combustione per produrre energia.

L'impianto di depurazione acque è sostanzialmente costituito da un serbatoio volano, n. 2 addolcitori e pompe di rilancio, oltre a materiale vario come tubazioni, raccorderie, ecc.;

Dati catastali: Catasto Fabbricati, Foglio 52, particella 230, sub. 3, cat. A/3, classe 2, vani 4, r.c. euro 237,57, piano 1; Catasto Fabbricati, Foglio 52, particella 230, sub. 2, cat. D/7, r.c. euro 12.756,49, piani T-1; Catasto Terreni, Foglio 52, particella 255, seminativo, classe 2, superficie mq. 3.598, r.d. euro 22,30 r.a. euro 13,94; il terreno censito al NCEU al Foglio 52 particella 230 è divenuto Ente Urbano e la superficie di terreno viene computata, nella determinazione della superficie convenzionale, come corte comune del complesso industriale (ad oggi sub. 1); si evidenzia che l'impianto gassificatore (giacente sul terreno, Foglio 52, particella 255) risulta non censito al NCEU; Catasto Terreni, Foglio 52, particella 135, seminativo, mq. 10.187, R.D. Euro 63,13 R.A. Euro 39,46; particella 268, seminativo, mq. 2.610, R.D. Euro 16,18 R.A. Euro 10,11; particella 325, seminativo, mq. 13.955, R.D. Euro 86,49 R.A. Euro 54,05; particella 326, seminativo, mq. 2.846, R.D. Euro 17,64 R.A. Euro 11,02; particella 330, seminativo irriguo, mq. 1.129 R.D. Euro 8,16 R.A. Euro 9,62; particella 332, pascolo arborato, mq. 583 R.D. Euro 0,33 R.A. Euro 0,15;

Confini: proprietà xxxxxx, proprietà xxxxx, proprietà xxxxx, salvo altri;

Situazione urbanistica: nella CTU si legge che: "il complesso industriale è stato realizzato dalla ditta xxxxxxxx su terreno al Foglio 52 particella 230 della superficie di mq. 6.671 (Delibera commissariale di assegnazione n. 449/94) e particella 255 della superficie di mq. 3.598 (Delibera commissariale di assegnazione n. 242/99); sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento;

dalla Determinazione d'ufficio n. 102 del 03.7.2013, di approvazione della DIA per il ripristino del capannone che era parzialmente crollato a seguito di un incendio si ha che: al punto 2 lettera i) della determina, la ditta richiedente è obbligata a chiedere l'autorizzazione al Consorzio sia per eventuali vendite che per locazioni afferenti il fabbricato in oggetto della presente autorizzazione, nonché per gli altri corpi di fabbrica facenti parte dello stabilimento e di altri immobili sottoposti al vincolo urbanistico di P.R.T Consortile, affinché l'Ente, previa acquisizione dei dati relativi agli acquirenti o affittuari, sia in grado di formalizzare in ambito ASI la posizione amministrativa dei medesimi, ai sensi della Deliberazione Commissariale n. 70 del 05.3.2004; al punto 4), di riservarsi il Consorzio di verificare e, nel caso, determinare con successivo provvedimento e previa misurazione sul posto, gli oneri annuali a carico del richiedente per i passi carrabili o pedonali utilizzati

su pertinenze stradali consortili, ai sensi e secondo il tariffario contenuto nella deliberazione n. 38/08.

Il progetto è stato esaminato con parere favorevole ed autorizzato dal Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale Valle del Pescara con Delibera Commissariale n. 6 dell'11.8.1994; il comune di Città Sant'Angelo ha rilasciato la C.E. n. 373/94 e successiva Variante n. 175 del 02.6.1995 (esaminato dal Consorzio con delibera Commissariale n. 166 del 09.6.1995; successivamente viene autorizzato dal Consorzio per lo sviluppo industriale dell'area Chieti-Pescara un progetto che è stato approvato con determina n. 102 del 03.7.2013 per il ripristino di una porzione di immobile crollato a seguito di un incendio. Come risulta dalla predetta determina n. 102/2013 si ha che: d) durante i lavori i Funzionari e Assistenti Tecnici del Consorzio potranno effettuare i controlli e le ispezioni, in qualsiasi momento ritenute opportune, ed impartire le prescrizioni operative ritenute necessarie per la sicurezza delle infrastrutture e degli impianti; e) la ditta ha l'obbligo di comunicare al consorzio, prima dell'avvio dei lavori, l'inizio dei lavori, i nominativi delle imprese esecutrici che, per la esecuzione dei lavori loro affidati, hanno necessità di transitare sulle strade consortili. La comunicazione deve contenere le esatte generalità ed il completo recapito dell'Impresa, l'indicazione dei lavori affidati, la durata presuntiva degli stessi ed il tipo di trasporto previsto; f) in caso di mancata comunicazione del nominativo dell'impresa il Consorzio avrà facoltà di provvedere alla revoca della presente concessione; g) il presente provvedimento costituisce semplice presunzione di conformità delle opere in progetto al P.R.T. del Consorzio, alle sue Norme ed ai suoi regolamenti, alle dimensioni e caratteristiche del lotto/edificio da utilizzare e dei lotti/edifici limitrofi; esso non esime pertanto la Ditta richiedente, l'Impresa esecutrice, il Progettista, il Direttore dei Lavori ed il Comune dalle responsabilità e dell'obbligo di osservare le leggi., Piani regolatori urbanistici, Norme e regolamenti vigenti, restando sempre salvi ed impregiudicabili i diritti dei terzi; esso non esime dall'obbligo di acquisire i necessari permessi/autorizzazioni/concessioni/nullaosta di altri Enti/amministrazioni/organismi competenti in materia, Uffici sanitari previsti per legge/norma/regolamento; h) la presente autorizzazione decade qualora l'inizio dei lavori in oggetto non avvenga entro un anno dalla data della determinazione/deliberazione di approvazione del relativo progetto edilizio.

Si evidenzia che presso gli archivi del Comune di Città Sant'Angelo non sono presenti titoli autorizzativi relativi all'edificio, neanche quelli relativi all'iniziale realizzazione del fabbricato. Gli unici documenti presenti sono quelli rinvenuti presso il Consorzio da cui si evince che le planimetrie riportate come lo stato di fatto dell'immobile corrispondono a quanto già realizzato ed assentito con le precedenti autorizzazioni; le planimetrie di primo accatastamento che corrispondono a quelle oggi presenti agli atti. Pertanto si specifica che la ristrutturazione del fabbricato come autorizzata dal consorzio è stata realizzata senza le

necessarie autorizzazioni edilizie. Ne consegue che per tali opere dovrà essere nuovamente richiesta l'autorizzazione consortile, la SCIA in sanatoria per le opere realizzate e la successiva agibilità. Il complesso originario era già provvisto di regolare agibilità che rimane ancora valido per la palazzina uffici non interessata dall'incendio mentre per il capannone sarà necessaria una nuova denuncia all'Ufficio del Genio Civile con conseguente collaudo delle strutture e quindi nuova richiesta di agibilità.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Da regolarizzare urbanisticamente.

Non esistono: il Certificato energetico dell'immobile/APE, la Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, la Dichiarazione di conformità dell'impianto termico, la Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Parti comuni: l'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale; la corte è censita al sub. 1 come Partita speciale A;

Vincoli: si rileva vincolo urbanistico di P.R.T. Consortile per il lotto in oggetto;

Disponibilità: nella CTU si legge che l'immobile risulta libero.

Normativa urbanistica: l'immobile è inserito nel vigente PRG del Comune di Città Sant'Angelo in zona 4.47, area per attività produttive; i terreni adiacenti (particelle 135 – 268 – 325 – 326 – 330 – 332) ricadono in "Zone per insediamenti industriali di interesse sovracomunale Zona D (D.M. 2/4/68) normata dall'Art. 47 delle NTA; sulle particelle 325 – 326 – 330 – 332 sussiste anche la fascia di rispetto per fossi e canali;

Nella CTU si segnala che risultano **altresì atti successivi alla Trascrizione del pignoramento:** contratto di affitto di azienda con obbligo d'acquisto trascritto il 24.10.2017 R.P. 10174 R.G. 14606, notaio Di Pierdomenico Giovanni, rep. 39278/17362 del 12.10.2017, con annotazione di modifica di pattuizioni contrattuali R.P. 2864 R.G. 17637 del 06.12.2019; Rettifica a trascrizione del 16.02.2022 in R.G. n. 2212 / R.P. n. 1592 della località nella quale sono situati gli immobili giusta scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Di Pierdomenico del 02.11.2011 Rep. n. 43229 / 19961 della trascrizione del 08.02.2022 R.P. n. 1244 (invero quest'ultima non risulta dalla visura sul bene), avente ad oggetto la vendita degli immobili alla xxxxxx; vendita inefficace e non opponibile alla presente procedura ex art. 2913 c.c. in quanto riguardante immobili che erano già stati assoggettati a pignoramento; Atto preliminare di compravendita di immobili in Città Sant'Angelo a favore di xxxxxx e contro xxxxxxxxx; iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n. 200 R.P. e 1785 R.G. del 07.02.2024 a favore di xxxxxx e contro xxxxxxxxx; iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n. 466 R.P. e 3621 R.G. del 12.3.2024 a favore di xxxxxx e contro xxxxxxxxx; Trascrizione di Domanda

Giudiziale R.P. 1433 R.G. 1913 dell'11.02.2025 per risoluzione di contratto di compravendita del 02.11.2021 rep. n. 43229 per Notaio Giovanni Di Pierdomenico; Trascrizione di Sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale del 16.5.2025 della xxxxxxxxxxxxxxxx a favore della Massa dei creditori di xxxxxxxxxxxxxxxx;

Patti: nella CTU si segnala altresì che per l'immobile in oggetto risultano:

- trascrizione locazione ultranovennale registro generale n. 3465 registro particolare n. 2363 del 20/3/2017 a favore di xxxxxxxxxxx di xxxxxxxx e xxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxx con sede in xxxxx, in virtù di scrittura privata per notar Michele D'Ambrosio di Montesilvano del 16/3/2017 repertorio n. 5703. Immobili interessati: 1) intera proprietà dell'unità immobiliare in Città Sant'Angelo, alla Via delle Industrie n. 10, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 52 particella 230 sub. 2 natura D7 al piano T-1; 2) proprietà dell'unità immobiliare in Città Sant'Angelo, alla Via delle Industrie n. 10, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 52 particella 230 sub. 1 natura E al piano T.

- trascrizione locazione ultranovennale registro generale n. 3475 registro particolare n. 2370 del 20/3/2017 a favore xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx il xxxxxx in regime di separazione di beni, contro xxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxx, in virtù di atto per notar Michele D'Ambrosio di Montesilvano del 16/3/2417 repertorio n. 5704. Immobili interessati: 1) intera proprietà dell'unità immobiliare in Città Sant'Angelo, alla Via delle Industrie n. 10, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 52 particella 230 sub. 3 natura A3 di 4 vani al piano 1; 2) proprietà dell'unità immobiliare in Città Sant'Angelo, alla Via delle Industrie n. 10, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 52 particella 230 sub. 1 natura E al piano T.

Si evidenzia che con contratto di affitto di ramo d'azienda con obbligo di acquisto del 12/10/2017, a rogito notaio Giovanni Di Pierdomenico, registrato a Pescara il 23/10/2017, annotazione del 06.12.2019 in R.G. n. 17637 / R.P. n. 2864 *"la società xxxxxxxxxxx concede in affitto a xxxxxxxx l'azienda"*; il trasferimento viene effettuato con... - *locazione ultranovennale in forza di atto autentificato dal Notaio Michele D'Ambrosio in data 16 marzo 2017, rep.n.5703/3946, trascritto a Pescara il 20 detti ai nn.3465/2363, gravante le unità subb 1 e 2 in merito a tale locazione, la società xxxxxxx di xxxxxxxx e xxxxxxx, come rappresentata, interviene al presente atto al fine di obbligarsi ad addivenire, entro dieci (10) giorni dal trasferimento/voltura dell'autorizzazione DR/4/27 (condizione sospensiva disciplinata all'art.4 che segue) all'atto di risoluzione del contratto di locazione, e consentire la cancellazione della sua trascrizione, previa semplice richiesta della Parte Concedente e a cura e spese di quest'ultima;*

• *locazione ultranovennale in forza di atto autentificato dal Notaio Michele D'Ambrosio in data 16 marzo 2017, rep.n.5704/3947, trascritto a Pescara il 20 detti ai nn.3476/2370,*

gravante le unità subb 1 e 3; in merito a tale locazione, il signor xxxxxxxxxx interviene al presente atto al fine di obbligarsi ad addivenire, entro dieci (10) giorni dal trasferimento/voltura dell'autorizzazione DR/4/27 (condizione sospensiva disciplinata all'art.4 che segue) all'atto di risoluzione del contratto di locazione, e consentire la cancellazione della sua trascrizione, previa semplice richiesta della Parte Concedente e a cura e spese di quest'ultima.

Con rettifica a trascrizione del 16.02.2022 in R.G. n. 2212 / R.P. n. 1592 la vendita viene dichiarata “inefficace e non opponibile alla presente procedura ex art. 2913 c.c. in quanto riguardante immobili che erano già stati assoggettati a pignoramento”. Con riferimento alla occupazione, si dà atto che i beni sono di fatto liberi, pur non essendo allo stato formalizzata la risoluzione dei contratti di locazione ultrannovenale, sussistendo comunque obbligo dei conduttori di acconsentire alla cancellazione della relativa trascrizione.

Nell'ordinanza di delega del 04.11.2025 il Signor Giudice dell'Esecuzione ha disposto che “il delegato indicherà espressamente che, come da perizia in riduzione dei valori allegata all'avviso, i costi per lo smaltimento e il trasporto dei rifiuti dovranno essere sostenuti dall'acquirente”; al riguardo si precisa infatti che il CTU ha detratto detto costo nella valutazione dell'immobile; in particolare il CTU precisa che Arta Abruzzo a seguito di sopralluoghi e verifiche effettuate da propri tecnici, ha trasmesso alla Regione Abruzzo, Servizi Gestione Rifiuti e Bonifiche, relazione con prot 68934/25 del 20/02/2025 con cui ha evidenziato il tipo e le quantità di rifiuti presenti oltre che il loro peso specifico, assumendo un costo medio per lo smaltimento di circa 200 €/ton per cui: $\text{Ton } 5.537,84 \times 200 \text{ €/ton} = \text{€ } 1.107.568,00$ a cui si aggiungono i costi del trasporto pari a $\text{Ton } 5.537,84 \times 50 \text{ €/ton} = \text{€ } 276.892,00$, per un totale di costi per lo smaltimento di Euro € 1.384.460,00. A quest'ultimo importo è stato tuttavia sottratto il valore desunto dalla determinazione dirigenziale n. DPC026/044 del 28/02/2025 con cui è stata escussa la polizza fideiussoria n. 1649741, emessa dalla Compagnia Elba Assicurazioni S.p.A. e stipulata dalla ditta xxxxxxxxxxxxxxxx in favore della Regione Abruzzo, pari a € 587.104,00; detto importo viene dunque sottratto dal costo dell'onere per lo smaltimento.

Prezzo base d'asta Euro 1.521.714,00

Offerta minima accettabile Euro 1.141.285,50

Offerta minima in aumento Euro 5.000,00

Valore di perizia Euro 2.028.952,00

oltre imposte e oneri fiscali, come per legge.

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione del C.T.U. del 31.10.2025 consultabile presso lo studio del professionista delegato, a cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, oltre che per chiarimenti sulle eventuali difformità catastali e per la destinazione urbanistica degli immobili.

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; 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.

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 Abruzzese – Cappelle sul Tavo – filiale di Pescara – Corso Vittorio Emanuele II - intestato a: **"TRIB. PESCARA, Proc. Esec. Imm.re n. 104/2017 - IBAN: IT 89 0 08473 15400 000 000 156734 specificando nella causale del bonifico: "Nome e cognome del Professionista Delegato - Data dell'Asta – versamento cauzione – numero della procedura e numero del lotto";**

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 effettuarne 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 altresì 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 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 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).

La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati; l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nell'indicata ordinanza di delega, 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

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 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 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.

Pescara, lì 20 gennaio 2026.

Il Professionista Delegato

Avvocato Roberto Milia

