

**LOTTO UNICO - PIANELLA(PE)**

**AVVISO di VENDITA senza INCANTO** a norma dell'art. 591 bis c.p.c.  
con eventuale gara in modalità ASINCRONA (telematica) ai sensi della normativa di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al D.M. n. 32 del 26/02/15.

Il Dott. **Elena Follador**, con studio in Pescara in via Balilla n. 16, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pescara, ai sensi dell'art. 591- bis del codice di procedura civile, al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse e conseguenti, giusta ordinanza di delega del 16.09.2025;

**AVVISA**

che il giorno **13 GENNAIO 2026 alle ore 9:00** avanti a sé, presso lo studio del professionista delegato, procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime ed, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nella forma di **VENDITA ASINCRONA con modalità telematica**, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del bene immobile di cui al **LOTTO UNICO**, secondo le "condizioni di vendita" previste nel presente avviso, relativo al giudizio di espropriazione immobiliare in epigrafe.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(dati estratti dalla perizia)

**LOTTO UNICO****Diritti pari ad 1/1 dell'intera proprietà dei seguenti beni costituenti il LOTTO UNICO:**

- **Appartamento** ubicato nel Comune di Pianella (PE) alla via Valentino Ambrosini n. 15 (già via Santa Lucia), in zona semicentrale servita da strade pubbliche. L'appartamento (**indicato in perizia come Bene N° 3**), è posto al piano terra/rialzato del fabbricato, composto da ingresso/soggiorno, cucina, piccolo disimpegno, corridoio, n. 3 camere, bagno e W.C. oltre alla scala interna che collega l'appartamento con il piano primo (sottotetto). Sono inoltre presenti balconi sui lati Sud ed Ovest del fabbricato ed un pianerottolo esterno sul lato Nord in corrispondenza dell'ingresso. L'appartamento, di altezza utile m 2,70 circa, presenta superficie linda complessiva di mq 140,20 circa oltre la superficie linda dei balconi e del pianerottolo di complessivi mq 33,00 circa. Identificato al catasto Fabbricati al foglio 10, particella 1197, Sub. 4, Categoria A/3, classe 2, consistenza vani 7, R.C. euro 397,67.
- **Garage** ubicato nel Comune di Pianella (PE) alla via Valentino Ambrosini n. 15, posto al piano seminterrato del fabbricato. Il garage (**indicato in perizia come Bene N° 1**), presenta superficie linda di mq 36,80 circa e altezza utile di m 2,50 circa. Identificato al catasto Fabbricati al foglio 10, particella 1197, Sub. 2, Categoria C/6, classe 2, R.C. euro 68,17.
- **Cantina** ubicata nel Comune di Pianella (PE) alla via Valentino Ambrosini n. 15, posta al piano seminterrato del fabbricato. La cantina (**indicata in perizia come Bene N° 2**), è costituita da un ampio vano, altri due vani, corridoio e bagno, presenta superficie linda complessiva di mq 103,40 circa e altezza utile di m 2,50 circa. Identificato al catasto Fabbricati al foglio 10, particella 1197, Sub. 3, Categoria C/2, classe 1, R.C. euro 225,23.

• **Porzione di fabbricato in costruzione**, ubicato nel Comune di Pianella (PE) alla via Valentino Ambrosini n. 15 (**indicato in perizia come Bene N° 4**); è posto al piano primo/sottotetto del fabbricato e allo stato risulta costituito da un unico vano in corso di costruzione, privo di rifiniture interne ed impianti, munito solo degli infissi delle finestre, accessibile dall'appartamento sottostante (Bene N° 3) attraverso una scala interna. Risulta inoltre presente un soppalco, allo stato non accessibile, attraverso cui si accede ad un terrazzo/stenditoio. La superficie linda della porzione in corso di costruzione posta al piano primo/sottotetto è di mq 136,40 circa, con altezze variabili da m 1,10 circa a m 3,70 circa; il soppalco presenta superficie linda di mq 19,90 circa con altezze variabili da m 0,50 circa a m 2,70 circa ed il terrazzo/stenditoio presenta superficie linda di mq 20,60 circa. Identificato al catasto Fabbricati al foglio 10, particella 1197, Sub. 5, Categoria F/3, privo di R.C..

**È di pertinenza dell'intero fabbricato la corte individuata al foglio 10, particella 1197, Sub 1 (b.c.n.c.).**

**Regolarità urbanistica e regolarità edilizia:** La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. I beni costituenti il lotto unico sono stati realizzati a seguito di progetti approvati con le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n. 20 del 14/03/2001 - a nome di OMISSIS;
- Permesso di Costruire in variante n. 22/2003 e volturazione n. 25 del 05/04/2005 a favore di OMISSIS;
- Proroga n. 35 del 24/04/2004;
- D.I.A. del 30/06/2005 Prot. n. 9990;
- D.I.A. del 12/01/2010 Prot. n. 447.

Per l'**appartamento** sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione (D.I.A. del 12/01/2010 protocollo N. Prot. 447).

Per il **garage** non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione (D.I.A. del 12/01/2010 prot.n. 447), in quanto una piccola superficie del locale garage risulta occupata dal WC dell'unità immobiliare adiacente (cantina). La suddetta difformità è sanabile.

Per la **cantina** non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (D.I.A. del 12/01/2010 prot.n.447). Per quanto riguarda la sua destinazione d'uso, si precisa che nel suddetto progetto, l'immobile è ad uso cantina e dispensa oltre al corridoio ed al W.C., ma in sede di sopralluogo si è rilevato che esso risulta utilizzato come abitazione.

La diversa destinazione d'uso non è sanabile e quindi si deve rispristinare quella assentita (cantina e dispensa), con eliminazione dell'impianto di riscaldamento, mentre le altre difformità sopra descritte possono essere sanate.

Per la **porzione del fabbricato in costruzione**, allo stato risulta in corso di costruzione, privo di rifiniture, impianti e tramezzatura interna.

In base all'ultima autorizzazione (D.I.A. del 12/01/2010 prot.n.447) sono previsti quattro vani con destinazione a lavatoio, soffitta, locali di sgombero e stenditoio oltre ad un bagno e il disimpegno. Dal confronto con lo stato dei luoghi ed il suddetto progetto assentito sono presenti alcune difformità e cioè: il balconcino lato Ovest previsto nel progetto non risulta realizzato e la sua superficie è stata inglobata nel vano destinato a locale di sgombero; il soppalco realizzato all'interno della volumetria del piano sottotetto, risulta indicato solo nella sezione y-y' nel progetto assentito senza accesso allo stesso (vedasi documentazione progettuale allegata alla perizia).

Le suddette difformità sono sanabili necessitando comunque di un titolo per l'ultimazione dei lavori.

Tenendo conto che anche gli altri immobili in vendita presentano alcune difformità sopra descritte, è possibile presentare un unico progetto in sanatoria per tutte le difformità rilevate, il

cui costo complessivo è quantificato dal C.t.u. in € 6.000,00, comprensivo di diritti, sanzioni e onorario professionale.

Per tutti i beni costituenti il lotto unico non è stato reperito il certificato di abitabilità/agibilità, in quanto non presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pianella (PE).

#### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste l'attestato di prestazione energetica (APE) valido fino al 24/03/2031; non esiste per la porzione del fabbricato in costruzione.
- Non esiste la dichiarazione di conformità degli impianti: elettrico, termico, idrico per tutti i beni del Lotto unico.

**Stato di occupazione dell'immobile:** gli immobili di cui al lotto unico in vendita, risultano occupati dall'esecutato e dai familiari che vi abitano.

**Confini:** L'appartamento e la porzione di fabbricato in costruzione hanno medesimi confini: con la corte di pertinenza del fabbricato individuata dal foglio 10 particella 1197 sub 1 (b.c.n.c.) su quattro lati; con distacco di corte verso via Valentino Ambrosini; con distacco di corte verso il terreno individuato dal foglio 10 particella 859 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; con distacco di corte verso il fabbricato con corte di pertinenza individuato dal foglio 10 particella 1196 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; con distacco di corte verso il fabbricato con corte di pertinenza individuato dal foglio 10 particella 1356 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; salvo altri.

Il garage confina con la corte di pertinenza del fabbricato individuata dal foglio 10 particella 1197 sub 1 (b.c.n.c.) su due lati; con l'immobile individuato dal foglio 10 particella 1197 sub 3 su due lati intestato a \*\*\*\*Omissis \*\*\*\*; con distacco di corte verso via Valentino Ambrosini; con distacco di corte verso il terreno individuato dal foglio 10 particella 859 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; salvo altri.

La cantina confina con la corte di pertinenza del fabbricato individuata dal foglio 10 particella 1197 sub 1 (b.c.n.c.) su quattro lati; con l'immobile individuato dal foglio 10 particella 1197 sub 2 su due lati intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; con distacco di corte verso via Valentino Ambrosini; con distacco di corte verso il terreno individuato dal foglio 10 particella 859 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; con distacco di corte verso il fabbricato con corte di pertinenza individuato dal foglio 10 particella 1196 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; con distacco di corte verso il fabbricato con corte di pertinenza individuato dal foglio 10 particella 1356 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; salvo altri.

Il lotto unico in vendita è meglio descritto nell'elaborato peritale del C.T.U., Arch. Achille Cornacchia, consultabile presso lo studio del professionista delegato, e sui siti: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)

**PREZZO DI STIMA del LOTTO UNICO euro 281.918,50, oltre imposte di legge.**

**VALORE BASE D'ASTA LOTTO UNICO euro 281.918,50, oltre imposte di legge.**

**VALORE "OFFERTA MINIMA" (75% del valore base d'asta) euro 211.438,88, oltre imposte di legge.**

**Rilanci minimi in caso di gara: € 5.000,00.**

#### CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

**VENDITA SENZA INCANTO telematica con eventuale gara in modalità ASINCRONA**

#### REGIME DELLA VENDITA

Le unità immobiliari di cui è composto il LOTTO UNICO, vengono poste 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 ad esse relative, 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. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario. 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; maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato presso il suo studio.

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.

### **Modalità e termini di presentazione delle offerte**

Il GESTORE della VENDITA TELEMATICA è: Aste Giudiziarie In linea 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 (in bollo) 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 del gestore della vendita telematica ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)).

*Nella pagina web iniziale Modulo Web ministeriale "Offerta telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.*

**L'offerta dovrà essere presentata entro e non oltre le ore 12:00 del 12 gennaio 2026.**

**La data fissata per la vendita è il 13 gennaio 2026 ore 09:00;** in tale data, 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.

All'offerta devono essere **allegati:** **a)** copia del documento di identità in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (nel caso di soggetto straniero non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno valido o - se scaduto - occorre che sia data prova di aver presentato la richiesta di rinnovo prima della scadenza o entro 60 giorni dalla scadenza, con la relativa ricevuta di presentazione all'autorità competente; 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 (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.procedure.it](http://www.procedure.it)); tali moduli verranno 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 d'identità valido 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, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese di data recente) 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. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza nel circondario di Pescara o eleggere il proprio domicilio in Pescara.

**Si precisa che all'offerta dovrà essere allegata l'indicazione dell'IBAN utilizzato dall'offerente al fine di consentire al professionista delegato la restituzione della cauzione per la mancata aggiudicazione.**

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@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.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 viene 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, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%)** del prezzo offerto, **esclusivamente** mediante **bonifico bancario** con la causale **"versamento cauzione"**; la cauzione sarà trattenuta in caso di aggiudicazione e successiva decadenza per mancato versamento del saldo prezzo nei termini.

**L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) pertanto dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al TRIB.PE PROC.**

**N. 201/2024 RGE IMM. acceso presso Banca Popolare Delle Province Molisane S.c.p.a r.l. -  
Filiale di Pescara - Codice IBAN: IT 19 R 05033 15400 000000112390, Codice BIC/SWIFT:**

PPMS IT 31 XXX, specificando nella **causale**: versamento cauzione - numero della procedura (201/2024) e data dell'asta. Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo da consentire l'accrédit in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità della offerta (con valuta di accredito non oltre il giorno precedente la data fissata per la vendita). **L'offerta sarà considerata inammissibile, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse ovvero il giorno della vendita, il professionista non riscontri l'accrédit delle somme sul conto-corrente intestato alla procedura.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà 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.

**TERMINE per la FORMULAZIONE delle OFFERTE E DATA della VENDITA**

**L'offerta dovrà essere presentata entro le ore 12:00 del 12 GENNAIO 2026.**

**La vendita** avverrà il giorno immediatamente successivo ossia il **13 GENNAIO 2026 alle ore 9:00**, presso lo studio del professionista delegato.

Nel giorno della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali nella ordinanza di delega ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo.

**ESAME OFFERTE - VERIFICA AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE sulle OFFERTE**

La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali avrà luogo a cura del professionista presso lo studio del medesimo. L'esame delle offerte verrà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato. Anche la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica 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. Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

Nel giorno e nell'ora fissate nell'avviso di vendita per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di vendita;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica.

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. Il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Verificata l'ammissibilità delle offerte, nel caso in cui sia stata formulata **unica offerta ammissibile** e il valore offerto sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente. Laddove 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 delibrazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

### GARA tra gli OFFERENTI

Il professionista delegato, in caso di plurime offerte ammissibili, procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti con modalità della gara telematica asincrona - di seguito indicata - secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI sull'offerta più alta.

Al fine di individuare l'offerta più alta, si terrà 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 avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà termine finale alle ore 13.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia 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 rilanci sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 5.000,00**, trattandosi di LOTTO UNICO in vendita avente prezzo-base superiore a € 200.000,00. I partecipanti ammessi alla gara potranno 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 comunicherà 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 delibrazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore). Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

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

## INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO SALDO PREZZO di AGGIUDICAZIONE

Il versamento del **saldo prezzo**, dedotta la sola cauzione già prestata, da parte dell'aggiudicatario, 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 dalla aggiudicazione**. Si precisa che è ammissibile il **pagamento rateale del prezzo**, laddove sia proposto entro un periodo **non superiore a 12 mesi** e solamente 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 GE.

Il versamento del saldo prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità: i) **bonifico bancario sul conto corrente intestato al TRIB. PE PROC. N. 201/2024 RGE IMM. acceso presso Banca Popolare Delle Province Molisane - Filiale di Pescara - Codice IBAN: IT 19 R 05033 15400 000000112390** – Codice BIC/SWIFT: PPMS IT 31 XXX (precisando 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 **TRIB. PE PROC. N. 201/2024 RGE IMM.** In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo 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 (10%) 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 (credитore fondiario), il versamento del prezzo ha 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, 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 alla procedura nel termine fissato;

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, al fine di evitare che al riparto, causa il versamento integrale a mani del fondiario, siano carenti persino le somme per pagare delegato e stimatore.

Ai fini di cui sopra è altresì necessario che il professionista delegato: 1) verifichi la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data d'iscrizione della ipoteca; 2) verifichi la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria; 3) quantifichi, in via approssimativa, le somme da collocarsi in via privilegiata ex art. 2770 c.c. (spese vive, spese legali del creditore procedente, compenso del custode anche per l'eventuale liberazione del cespite e compenso del delegato medesimo) e, solo laddove dovessero superare il 20% del prezzo ricavato dalla vendita, richieda prontamente al Giudice una riduzione della somma da versare al creditore fondiario.

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. art. 41 comma 5 D.lgs. n. 385/1993.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, a norma di quanto previsto dall'art. 585 co. 4 c.p.c. dovrà fornire al professionista delegato, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. n.231/2007 ("dichiarazione antiriciclaggio").

### **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 dovrà 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, o al 15% del prezzo di aggiudicazione, ove dichiari di volersi avvalere dei benefici fiscali legati all'acquisto della prima casa).** Ove dette somme dovessero risultare insufficienti, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarle nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di venti giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.). Nel caso di pagamenti parziali, 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 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.

Gli immobili, se necessario, dovranno prima del loro utilizzo essere resi conformi alle vigenti disposizioni e dotati a cura e spese dell'aggiudicatario delle relative certificazioni impiantistiche, energetiche e di quant'altro fosse previsto dalle stesse disposizioni.

A norma dell'art. 46 del testo unico edilizia di cui al D.P.R. n. 380 del 6/6/2001, l'aggiudicatario, qualora la costruzione dell'immobile sia iniziata dopo il 17/3/1985 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 (120) giorni dalla notifica o, in mancanza, dalla trascrizione del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

A norma dell'art. 40, comma 6 della L. 47 del 28/02/1985, qualora si tratti di immobili 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 della L.47/85, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, presentare presso il Comune ove si trovi l'immobile domanda in sanatoria nel termine di centoventi (120) giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento dell'immobile "purché le ragioni di credito" fatte valere nell'esecuzione dal creditore precedente o intervenuto, siano di data antecedente all'entrata in vigore della citata legge.

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).

### **Ulteriori informazioni per l'aggiudicatario**

La partecipazione alla vendita implica: a) la lettura integrale della perizia e dei relativi allegati; b) l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati; c) la dispensa per gli organi della procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

### **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 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 provvede 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, 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 eventuali 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.

## ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

La pubblicità prescritta dall'art. 490 c.p.c. per ogni singolo esperimento di vendita dovrà effettuarsi, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c., secondo le seguenti modalità e termini:

a) **pubblicazione** dell'avviso di vendita **sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.**

b) **pubblicazione** dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) di titolarità di Aste Giudiziarie InLinea S.p.A.;

c) **pubblicazione** tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie InLinea S.p.A. dell'annuncio di vendita sui siti internet **Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it.** Sarà cura della società garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati, inserendovi altresì: (i) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; (ii) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; (iii) l'inclusione dei *link* ovvero dei siti internet, ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

d) **pubblicazione** dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) di titolarità di Astalegale.net S.p.A.;

e) **pubblicazione sul periodico "Pescara Affari"** dell'estratto dell'avviso di vendita, il cui testo conterrà unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura; nome del professionista delegato; numero lotto; comune ed indirizzo di ubicazione dell'immobile, diritti reali posti in vendita, tipologia e descrizione sintetica dell'immobile, stato di occupazione, sintetica situazione urbanistico-edilizia, nonché tutti i dati utili per gli offerenti al fine della partecipazione alla vendita.

*Si precisa che la documentazione da pubblicare verrà epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi.*

## VISITE DELL'IMMOBILE IN VENDITA

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto a visionare gli immobili in vendita, che dovrà essere formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

La disamina dei beni si svolgerà 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.).

Gli interessati che vorranno visionare il lotto unico in vendita, dovranno formulare la richiesta esclusivamente mediante il PVP sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> usando l'apposito tasto "Prenota visita".

Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

*Maggiori informazioni potranno richiedersi presso lo studio del professionista delegato Dott. Elena Follador, sito in Pescara alla via Balilla n. 16 -Tel. 085/4227420- cell. 333/3454547 e-mail: [folladorelena@gmail.com](mailto:folladorelena@gmail.com) e presso il Tribunale.*

È possibile inoltre ricevere assistenza tecnica durante le fasi di registrazione, iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, contattando Aste Giudiziarie InLinea S.p.A. ai seguenti recapiti: +39 0586 20141 (centralino) dal lunedì al venerdì dalle 9:00 - 13:00 / 14:00 - 18:00); e-mail: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

Pescara li 30.10.2025

Il Professionista Delegato dal G.E.  
(Dott.ssa Elena Follador)

