

TRIBUNALE CIVILE di PESCARA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILI

Espropriazione Immobiliare n. 194/2014 R.G.E.

Il Dott. **Giovanni Carlo Trinetti**, con studio in Pescara, Piazza Alessandrini n. 25, 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 previste dal D.L. 14 marzo 2005 n. 35, convertito con modificazioni nella Legge 14 maggio 2005 n. 80 e successive modificazioni ed integrazioni previste dal D.L. n. 83/2015 convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2015 n. 132.

AVVISA

che il giorno **7 OTTOBRE 2025 alle ore 9,15** procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara tra gli offerenti **con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci** dei beni immobili relativi al giudizio di espropriazione immobiliare di seguito descritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

- LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALANNO (PE) - VIA ORATORIO N.1 PIANI T-1.

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: proprietà 1/1.

Il bene è ubicato in via Oratorio n.1 a circa 2 km dal centro abitato del Comune di Alanno (PE), è discretamente accessibile, essendo collocato a circa 5 km dallo svincolo autostradale Alanno/Scafa della E/80 Pescara-Roma. La zona interessata è situata nella contrada di Oratorio di Alanno, piccolo aggregato contadino cresciuto attorno all'Oratorio di Santa Maria delle Grazie, in buona posizione per quanto riguarda i collegamenti extra-urbani essendo a poca distanza dello svincolo autostradale, è all'interno di un'area a vocazione prevalentemente agricola con la presenza di alcune attività ristoratrici che offrono prodotti enogastronomici tipici abruzzesi. **Il fabbricato** oggetto di pignoramento, **di vecchia costruzione**, fa parte di un **piccolo aggregato abitativo rurale**, è composto da **due livelli fuori terra** ed è in aderenza ad un altro corpo di proprietà di terzi. **Il piano terra** ospita quattro locali cantine e depositi con ambienti singoli voltati a botte e con struttura portante in muratura, **il piano primo**, al quale si accede tramite una scala esterna scoperta, è destinato ad uso abitativo con due locali, un soggiorno-cucina ed una camera da letto con un servizio igienico e disimpegno. Completano il bene un terrazzo, un balconcino ed ampia corte esclusiva non delimitata con ingresso fronte strada comunale.

Consistenza

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
| Abitazione | 48,24 mq | 74,22 mq | 1,00 | 74,22 mq | 2,56 m | 1 |
| Cantina | 71,00 mq | 106,86 mq | 0,50 | 53,43 mq | 2,20 m | T |
| Cortile | 212,12 mq | 212,12 mq | 0,18 | 38,18 mq | 0,00 m | T |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Dati catastali.

Il bene è individuato al N.C.E.U. del Comune di Alanno, Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 579, Categoria A4 Cl.1, Cons. 4, Superficie catastale 105, Rendita € 136,34 Piano T-1.

Confini.

L'immobile confina a nord con part. 601 di***omissis, ad est con strada comunale e con part. 628 di terzi, ad ovest con part. 382 di terzi.

Corrispondenza catastale.

Normativa urbanistica

La particella 579 del foglio n.16 ricade nella Sottozona "B3" di Completamento residenziale periurbano ad intervento diretto. Art. 47 NTA.

Regolarità edilizia

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è di vecchia edificazione, ante 1967, e dalle ricerche presso il Comune di Alanno non è statariscontrata alcuna documentazione urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza con l'ultimo accatastamento presente presso l'Agenzia del Territorio di Pescara.

Vincoli od oneri condominiali

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

Disponibilità dell'immobile.

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

Stato conservativo

L'immobile è in sufficiente stato manutentivo.

L'immobile posto in vendita è meglio descritto nella **relazione di stima** dell'esperto, Arch. **Silvia** Mazzotta, **del 26.07.2017** e sua **relazione integrativa del 19.07.2024**, depositate presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e consultabile presso lo studio del Professionista Delegato, oltre che sui siti internet su cui saranno effettuati gli adempimenti pubblicitari di seguito descritti.

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO N. 2-

euro 16.233,00 (sedicimiladuecentotrentatre/00);

OFFERTA MINIMA:

euro 12.175,00 (dodicimilacentosettantacinque/00) (offerta pari ai ⅓ del prezzo base)

RILANCIO MINIMO: euro 500,00 (cinquecento)

Vendita non soggetta a IVA.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni in **LOTTO UNICO**:

• **Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Cerrone-**

Il bene è individuato al N.C.T. del Comune di San Valentino (PE) al foglio di mappa n.9, particella 114, Terreno agricolo parzialmente edificabile all'esterno di un aggregato di abitazioni rurali in Contrada Cerrone, frazione del Comune di San Valentino in Abruzzo Citeriore a circa 2km da Scafa e 4 km dal centro di San Valentino è quindi di facile accessibilità in quanto a poca distanza dall'asse viario Strada Statale 5 (Tiburtina Valeria) e dallo svincolo autostradale Alanno/Scafa della E/80 Pescara-Roma. Confina a nord ed ovest con part.325 stessa proprietà ad est con part. 113 di terzi, a sud con part.131 di terzi. Il terreno, di forma rettangolare stretto e lungo, di mq 1005 è edificabile per 172 mq e i restanti 832 mq sono in zona agricola normale. Attualmente piantumato ad oliveto. Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 114, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La particella 114 del foglio 9 ricade in zona B2 Completamento e recupero del vigente P.R.G. del Comune di San Valentino in Abruzzo Citeriore ed è normato dall'art.16 delle N.T.A. per mq 173 e in Zona agricola normale art. 23 N.T.A.

per i restanti mq 832.

Vendita non soggetta a IVA.

Stato di occupazione: Libero.

• **Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Cerrone-**

Il bene è individuato al N.C.T. del Comune di San Valentino (PE) al foglio di mappa n.9, particella 325, Terreno agricolo parzialmente edificabile all'esterno di un aggregato di abitazioni rurali in Contrada Cerrone, frazione del Comune di San Valentino in Abruzzo Citeriore a circa 2km da Scafa e 4 km dal centro di San Valentino è quindi di facile accessibilità in quanto a poca distanza dall'asse viario Strada Statale 5 (Tiburtina Valeria) e dallo svincolo autostradale Alanno/Scafa della E/80 Pescara-Roma. Confina a nord ed ovest con part.511 e 513 proprietà di terzi a sud ed est con part. 114 di proprietà dell'esecutato. Il terreno, di forma rettangolare stretto e lungo, di mq 1005 è edificabile per 220 mq e i restanti 785 mq sono in zona agricola normale. Attualmente piantumato ad oliveto. Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 325, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La particella 325 del foglio 9 ricade in zona B2 Completamento e recupero del vigente P.R.G. del Comune di San Valentino in Abruzzo Citeriore ed è normato dall'art.16 delle N.T.A. per mq 220 e in Zona agricola normale art. 23 N.T.A. per i restanti mq 785.

Vendita non soggetta a IVA.

Stato di occupazione: Libero.

• **Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Cerrone-**

Il bene è individuato al N.C.T. del Comune di San Valentino (PE) al foglio di mappa n.9, particella 342, Terreno agricolo parzialmente edificabile all'esterno di un aggregato di abitazioni rurali in

Contrada Cerrone, frazione del Comune di San Valentino in Abruzzo Citeriore a circa 2km da Scafa e 4 km dal centro di San Valentino è quindi di facile accessibilità in quanto a poca distanza dall'asse viario Strada Statale 5 (Tiburtina Valeria) e dallo svincolo autostradale Alanno/Scafa della E/80 Pescara-Roma. Confina a nord con strada comunale ad est con part.159 di proprietà dell'esecutato, ad ovest con part.194 di proprietà di terzi e a sud con part. 195 di proprietà di terzi. Il terreno, di forma rettangolare stretto e lungo, di mq 1150 è edificabile per 120 mq, 386 mq a verde privato e i restanti 644 mq sono in zona agricola normale. Attualmente è terreno incolto con alcune piante di ulivi. Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 342, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La particella 342 del foglio 9 ricade in zona B2 Completamento e recupero del vigente P.R.G. del Comune di San Valentino in Abruzzo Citeriore ed è normato dall'art.16 delle N.T.A. per mq 120, 386 mq a verde privato art.13 e in Zona agricola normale art. 23 N.T.A. per i restanti mq 644.

Vendita non soggetta a IVA.

Stato di occupazione: Libero.

• Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Cerrone –

Il bene è individuato al N.C.T. del Comune di San Valentino (PE) al foglio di mappa n.9, particella 159, Terreno agricolo parzialmente edificabile all'esterno di un aggregato di abitazioni rurali in Contrada Cerrone, frazione del Comune di San Valentino in Abruzzo Citeriore a circa 2km da Scafa e 4 km dal centro di San Valentino è quindi di facile accessibilità in quanto a poca distanza dall'asse viario Strada Statale 5 (Tiburtina Valeria) e dallo svincolo autostradale Alanno/Scafa della E/80 Pescara-Roma. Confina a nord con strada comunale ad est con part.160 di proprietà di terzi, ad ovest con part.342 di proprietà dell'esecutato e a sud con part. 197 di proprietà di terzi. Il terreno, di forma trapezoidale, di 2790 mq è edificabile per 1492 mq, 66 mq a verde privato e i restanti 1232 mq sono in zona agricola normale. Attualmente è terreno incolto con alcune piante di ulivi. Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 159, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La particella 159 del foglio 9 ricade in zona B2 Completamento e recupero del vigente P.R.G. del Comune di San Valentino in Abruzzo Citeriore ed è normato dall'art.16 delle N.T.A. per mq 1492, 66 mq a verde privato art.13 e in Zona agricola normale art. 23 N.T.A. per i restanti mq 1232.

Vendita non soggetta a IVA.

Stato di occupazione: Libero.

• Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Cerrone Il bene è individuato al N.C.T. del Comune di San Valentino (PE) al foglio di mappa n.9, particella 327, Terreno agricolo a seminativo all'esterno di un aggregato di abitazioni rurali in Contrada Cerrone, frazione del Comune di San Valentino in Abruzzo Citeriore a circa 2km da Scafa e 4 km dal centro di San Valentino è quindi di facile accessibilità in quanto a poca distanza dall'asse viario Strada Statale 5 (Tiburtina Valeria) e dallo svincolo autostradale Alanno/Scafa della E/80 Pescara-Roma. Confina a nord con strada comunale ad est con part.328 di proprietà di terzi, ad ovest con part.207 di proprietà di terzi e a sud con part. 312 di proprietà di terzi. Il terreno, di forma rettangolare, di 690 mq è a seminativo e a destinazione agricola normale di P.R.G. Attualmente è terreno incolto con alcune piante di ulivi. Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 327, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La particella 327 del foglio 9 ricade interamente in Zona agricola normale art. 23 N.T.A.

Vendita non soggetta a IVA.

Stato di occupazione: Libero.

• **Bene N° 6 - Terreno** ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Cerrone Il bene è individuato al N.C.T. del Comune di San Valentino (PE) al foglio di mappa n.9, particella 123, Terreno agricolo a seminativo arborato a poca distanza da un aggregato di abitazioni rurali in Contrada Cerrone, frazione del Comune di San Valentino in Abruzzo Citeriore a circa 2km da Scafa e 4 km dal centro di San Valentino è quindi di sufficiente accessibilità in quanto a poca distanza dall'asse viario Strada Statale 5 (Tiburtina Valeria) e dallo svincolo autostradale Alanno/Scafa della E/80 Pescara Roma. Confina a nord con strada comunale ad est con part.124 di proprietà dell'esecutato, ad ovest con part.122 di proprietà di terzi e a sud con part.118 di proprietà di terzi. Il terreno agricolo di 1850 mq è a seminativo arborato e a destinazione agricola normale di P.R.G. Attualmente è terreno incolto con alcune piante di ulivi. Identificato al catasto Terreni - Fig. 9, Part. 123, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La particella 123 del foglio 9 ricade interamente in Zona agricola normale art. 23 N.T.A.

Vendita non soggetta a IVA.

Stato di occupazione: Libero.

• **Bene N° 7 - Terreno** ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Cerrone Il bene è individuato al N.C.T. del Comune di San Valentino (PE) al foglio di mappa n.9, particella 124, Terreno agricolo a seminativo arborato a poca distanza da un aggregato di abitazioni rurali in Contrada Cerrone, frazione del Comune di San Valentino in Abruzzo Citeriore a circa 2km da Scafa e 4 km dal centro di San Valentino è quindi di sufficiente accessibilità in quanto a poca distanza dall'asse viario Strada Statale 5 (Tiburtina Valeria) e dallo svincolo autostradale Alanno/Scafa della E/80 Pescara Roma. Confina a nord con strada comunale ad est con part.149 di proprietà di terzi, ad ovest con part.123 di proprietà dell'esecutato e a sud con part.400 di proprietà di terzi. Il terreno agricolo di 2200 mq è a seminativo arborato e a destinazione agricola normale di P.R.G. Attualmente è terreno incolto con alcune piante di ulivi. Identificato al catasto Terreni - Fig. 9, Part. 124, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La particella 124 del foglio 9 ricade interamente in Zona agricola normale art. 23 N.T.A.

Vendita non soggetta a IVA.

Stato di occupazione: Libero.

Il lotto posto in vendita è meglio descritto nella relazione di stima dell'esperto, Arch. **Luigina Mazzotta** del **16.12.2023**, depositata presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e consultabile presso lo studio del Professionista Delegato, oltre che sui siti internet su cui saranno effettuati gli adempimenti pubblicitari di seguito descritti.

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO N. 3-

euro 31.214,00 (trentunomiladuecentoquattordici/00);

OFFERTA MINIMA:

euro 23.411,00 (ventitremilaquattrocentoundici/00)(offerta pari ai ¾ del prezzo base).

RILANCIO MINIMO: euro 500,00 (cinquecento)

Disposizioni generali.

Il gestore della vendita telematica è: Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato, Dott. Giovanni Carlo Trinetti, con studio in Pescara, Piazza Alessandrini n. 25.

Offerta.

L'offerta di acquisto dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. tramite il modulo web "*offerta telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere dalla scheda del LOTTO in vendita sul portale: www.astetelematiche.it.

L'offerta dovrà essere presentata **entro le ore 12:00 del giorno precedente** quello fissato per la vendita per la verifica di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime.

L'offerente rilascerà dichiarazione con l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

E' ammissibile il pagamento rateale del prezzo. Con la specificazione che l'offerta sarà ritenuta ammissibile solo se il pagamento rateale sia proposto entro un periodo non superiore a 12 mesi e, solamente, in caso di giustificati motivi che dovranno essere preventivamente posti al vaglio del Delegato e specificati per iscritto nella formulazione dell'offerta stessa.

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti posti in vendita che ciascuno intende acquistare.

L'offerta dovrà contenere:

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione - segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento e copia dell'Iban dal quale è stato disposto - effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;
- c) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.procedure.it);
- d) se il soggetto offerente è coniugato, il regime patrimoniale prescelto e, se in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- e) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese con data di emissione non antecedente i 30 giorni) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- g) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

L'offerente potrà esplicitare nell'offerta l'intenzione di avvalersi di un mutuo per il versamento del saldo prezzo.

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

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

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

tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32 del 2015).

L'offerta ed i relativi documenti allegati deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

- a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015. I gestori della vendita telematica **ne danno comunicazione agli interessati con avviso 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 verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

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

Cauzione

L'offerente è tenuto al versamento di una somma pari al dieci per cento (**10%**) del prezzo offerto, a titolo di **cauzione**, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato **esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a: "TRIBUNALE DI PESCARA PROC. N. 194/2014 R.G.E." coordinate bancarie: IBAN IT35 1054 2415 4100 0000 1000 330** **acceso presso la Banca Popolare di Bari** Corso Vittorio Emanuele II° Pescara **con la causale "versamento cauzione" e "numero del lotto"** a cui si intende partecipare.

Il bonifico dovrà essere effettuato, a cura dell'offerente, in modo tale che la valuta sia maturata sul conto corrente intestato alla procedura entro 3 (tre) giorni prima del termine di scadenza per la presentazione dell'offerta di acquisto. In particolare, **l'offerta sarà considerata inammissibile** qualora, nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e per la deliberazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito 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) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

La restituzione della cauzione avverrà esclusivamente mediante disposizione di bonifico, da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione e il cui IBAN è stato precisato e documentato nell'offerta.

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

L'esame delle offerte verrà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it, attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai Professionisti Delegati presso il Tribunale o presso lo studio del Professionista Delegato.

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

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte il professionista procederà come segue:

1) Nell'ipotesi di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta verrà senz'altro accolta ed il bene verrà 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), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:
 - in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale); in tal caso il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione;
 - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in tal caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

2) Nell'ipotesi di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

- a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);
- b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci e ad assumere le determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
- c) il professionista procederà infine come segue:
 - i) qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
 - ii) qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Gara tra gli offerenti

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

In particolare:

- i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on-line* le offerte in aumento, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà la seguente durata:

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

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

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

PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente rinviato al primo giorno non festivo successivo. Il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le hanno effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione al migliore offerente.

INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

Saldo del prezzo

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**, salvo quanto previsto in ordine alla possibilità di corrispondere il prezzo residuo in via rateale.

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo con le **seguenti modalità**:

bonifico bancario sul conto corrente intestato al **"TRIBUNALE DI PESCARA PROC. N. 194/2014 R.G.E." coordinate bancarie**: IBAN IT35 I054 2415 4100 0000 1000 330 **accesso presso la Banca Popolare di Bari** Corso Vittorio Emanuele II°, Pescara, **con la causale "saldo prezzo"** (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

- i) oppure, consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pescara - procedura esecutiva n. 194/2014 R.G.E.

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

- i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;
- ii) il professionista procederà a fissare immediatamente un nuovo esperimento di vendita alle

medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al Giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità:

- i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- ii) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo, le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme. A tal fine il professionista delegato inviterà il creditore fondiario a fargli pervenire, prima degli esperimenti, la nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario in suo favore con avviso che in mancanza non potrà farsi luogo al versamento diretto. In caso di mancanza o di intempestiva precisazione del credito fondiario, il professionista delegato gli comunicherà che l'intero residuo prezzo sarà versato dall'aggiudicatario che alla procedura nel termine fissato.

Saldo spese

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista delegato) e salvo conguaglio finale, per far fronte alle spese e all'assolvimento delle imposte, con l'avvertenza che le somme versate andranno imputate anzitutto a titolo di spese ex art. 1194 c.c.

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

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

A norma dell'art. 46 D.P.R. 6-6-2001 n. 380, 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 giorni dalla notifica o, in mancanza, dalla trascrizione del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Ai sensi dell'art. 61 del decreto n. 646 del 16/7/1905 ogni aggiudicatario potrà, con il consenso dell'Istituto mutuante, profittare del mutuo frazionato su ciascuna unità immobiliare purché, nei quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori, gli interessi e le spese e purché il prezzo a cui gli fu deliberato il lotto sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'Istituto oppure paghi la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'unità immobiliare espropriata ai 3/5 del relativo prezzo di base.

Ai sensi del co. 5° dell'art. 41 D. Lgs. 385/93 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori,

gli interessi e le spese”.

A norma dell'art. 40 L. 47/85, qualora si tratti di immobile o di opere abusive la cui realizzazione sia stata ultimata entro la data del 1/10/1983, a norma delle disposizioni di cui al capo IV legge n. 47/85 (non abrogate dal T.U. edilizia di cui al D.P.R. 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 comma, 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. n.6162/2006).

Condizioni generali dell'assegnazione

Il Professionista Delegato provvederà 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.

Altre informazioni per l'aggiudicatario

Durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., al recapito 085/4503527.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Adempimenti pubblicitari

Del presente avviso sarà data pubblicità, a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. mediante:

- **A)** pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; la pubblicità sul portale verrà eseguita da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;

- **B)** Pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it e, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it
- **C)** Pubblicazione per estratto sul periodico **Pescara Affari** almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto., con omissione delle generalità del debitore o di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi;

Sarà cura della Società **ASTE GIUDIZIARIE Inlinea S.p.A.** garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì:

- a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria;
- b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita;
- c) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv.

Maggiori informazioni potranno richiedersi al Professionista Delegato, Dott. **Giovanni Carlo Trinetti**, con studio in Pescara, Piazza Alessandrini n. 25 – (telefono 085.692494) – e.mail: studiotrinetti@gmail.com.

Pescara, 20 giugno 2025

Il professionista delegato

Dr. Giovanni Carlo Trinetti