



TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA



**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI IMMOBILI
SECONDO ESPERIMENTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 126/2024 R.G.E.**



La sottoscritta Dott.ssa Simona Di Meo, con studio in Pescara Corso G. Manthonè n.7, quale professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Pescara, Dott. Anastasio Morelli, con ordinanza del giorno 2 aprile 2025 ai fini del compimento delle operazioni di vendita e di quelle successive, 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,

AVVISA

che **il giorno 21 gennaio 2026 alle ore 10,45** procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nella forma di **vendita telematica senza incanto con modalità asincrona**, dei beni immobili relativi al giudizio di espropriazione immobiliare sopra emarginato e di seguito descritti:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO (U)

Piena proprietà di:

Fabbricato civile ubicato a Pianella (PE) – Vico delle Muse.

Il LOTTO UNICO è costituito da appartamento ubicato all'interno di una palazzina del centro storico da cielo a terra sviluppato su due livelli al piano terra e primo, collegati da un vano scala adiacente e da un locale rimessa al piano seminterrato accessibile dalla via San Francesco.

Gli immobili sono censiti al catasto urbano del comune di Pianella (Pe).



Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati:

Fg.21, Part. 274, sub.12 Categoria C6 proprietà 1/1- locale rimessa;

Fg.21, Part.274, sub.11, Categoria A3 superficie, vani 7,5, proprietà 1/1 – appartamento;

Consistenza:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE	ALTEZZA	PIANO
Autorimessa	42,00 mq	45,00 mq	0,20	9,00 mq	2,70 m	Seminterrato
Abitazione	32,90 mq	40,00 mq	1,00	40,00 mq	2,87 m	Terra
Vano scala	10,80 mq	13,50 mq	0,25	3,38 mq	2,87 m	Terra
Abitazione	32,90 mq	40,00 mq	1,00	40,00 mq	2,88 m	Primo
Vano scala	10,80 mq	13,50 mq	0,25	3,38 mq	2,88 m	Primo
TOTALE CONVENZIONALE:		SUPERFICIE 95,76 mq				
INCIDENZA CONDOMINIALE:			0,00			
SUPERFICIE COMPLESSIVA:		CONVENZIONALE 95,76 mq				

Caratteristiche costruttive prevalenti:

Fabbricato da cielo a terra costituito da piano seminterrato, piano terra e primo piano.

Esposizione a Sud/Ovest su Vico Muse, Sud/Est su Via San Francesco.

Altezza interna utile: 2,70 m il locale rimessa, 2,87 m piano terra, 2,88 m al piano primo. Strutture verticali in muratura portante.

Solai latero cementizi.

Copertura a falde con travi in legno.

Manto di copertura realizzato con tegole poggiate su orditura lignea.

Pareti esterne intonacate e pitturate, pareti interne realizzate in muratura di mattoni forati intonacati e tinteggiati. Pavimentazione interna: il piano terra presenta una pavimentazione in gres nella zona giorno, in ceramica nel bagno. Il piano primo presenta la pavimentazione in graniglia ad eccezione del bagno in ceramica così come i rivestimenti.

Infissi esterni in legno con vetro singolo e tapparelle in pvc leggero, interni in tamburato impiallacciato.

Vano scala con gradini rivestiti in marmo e pareti con pannelli in legno fino ad un'altezza di circa 1,60/1,70 metri. La ringhiera è realizzata in metallo con passamano in legno, i pavimenti dell'androne e dei pianerottoli sono in graniglia. È presente un piccolo ripostiglio sottoscala e, all'ultimo piano, si trova l'accesso alla soffitta.

Al seminterrato, con accesso dalla Via San Francesco tramite una porta basculante metallica, è presente un'autorimessa con annesso ripostiglio altezza interna 2,70 m.

Normativa urbanistica:

Il Piano Regolatore vigente nel Comune di Pianella (Pe) alla zonizzazione, individua l'immobile pignorato in "ZONA A – CENTRO STORICO" regolamentata dall'art.7 delle NTA.

Confini:

I confini sono stabiliti come di seguito:

a Sud-Est con la via San Francesco e la Via Trappeto Grande, a Nord-Est con altra proprietà della particella 274 a Nord-Ovest con la particella 270, a Sud-Ovest con Vico delle Muse.

Regolarità edilizia:

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'immobile **non** 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. Non sono stati riscontrati vincoli ed oneri condominiali.

L'unità immobiliare è stata realizzata con autorizzazione del Genio Civile di Pescara del 11/03/1967 n.1861 ed il progetto approvato nella Commissione Edilizia Comunale di Pianella (Pe) del 31/03/1967.

Stato conservativo:

Discrete condizioni generali esterne e mediocri interne attribuibili a scarse condizioni igienico sanitarie.

Certificazioni Energetiche e Dichiarazioni di conformità:

Da accertamenti eseguiti si rileva la mancata esistenza:

- Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico che risulta privo di quadro con linea direttamente collegata al contatore;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto termico e di quello idrico.

Corrispondenza catastale:

Non vi è corrispondenza tra la situazione catastale e quella reale per difformità interne in entrambi i livelli dell'appartamento.

Precisazioni:

Il fabbricato presenta delle difformità rispetto all'iniziale progetto risalente al 1967 che prevedeva la realizzazione di un secondo piano. Inoltre, la sua sagoma non presenta la rientranza della parete su Vico delle Muse rispetto al vano scala ma è fuori sagoma di circa 23 cm con la parete che si affaccia su Via San Francesco lunga 5,68 m anziché 5,45 m come da progetto.



Non esiste neppure corrispondenza tra l'ultimo progetto autorizzato e la situazione attuale.
Non si rilevano esistenze di patti, non risultano parti comuni né servitù, censo, livello, usi civici.

Si segnala che in caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare la nullità ex art.46 del DPR 380/01 e/o art.40, comma 2, L.47/85, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma 5, del citato Testo Unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata Legge n.47 del 28/02/1985.

I costi per l'eventuale sanatoria saranno a carico dell'aggiudicatario.

Formalità pregiudizievoli:

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 19/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ipoteca Volontaria derivante da Mutuo Fondiario Iscritto a Pescara il 29/06/2018

Reg. gen. 8475 - Reg. part.

1281 Importo: € 168.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della

procedura Capitale: €

84.000,00

Trascrizioni

Verbale di pignoramento Immobili Trascritto a Pescara il 03/06/2024 Reg. gen. 8390 - Reg. part. 6069

A favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis **** Formalità a carico della procedura

Completezza Documentazione ex art.567 c.p.c.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa.

Disponibilità:

L'immobile risulta libero.

La stima del valore finale del fabbricato è stata ottenuta dal perito con un deprezzamento del 25% delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate per immobili similari.

Si precisa inoltre che l'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni che saranno cancellate a spese e cura della procedura.

VALORE DI STIMA: € 63.201,60 (sessantatremiladuecento uno/60).

PREZZO BASE D'ASTA: € 47.400,00 (quarantasettemilaquattrocento/00).

OFFERTA MINIMA: € 35.550,00 (trentacinquemilacinquecentocinquanta/00).



OFFERTE MINIME IN AUMENTO in caso di gara: € 500,00 (cinquecento/00).

Oltre oneri fiscali come per legge

TRATTAMENTO FISCALE:

La Vendita non è soggetta all' Imposta sul Valore Aggiunto salvo la diversa disciplina imperativa applicabile.

Gli immobili posti in vendita sono dettagliatamente e meglio descritti nella redazione di stima dell'esperto stimatore Architetto Adriano Prospero 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. La relazione di stima è depositata presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari e consultabile presso lo studio del professionista delegato e sui siti: www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net.

VISITA DEGLI IMMOBILI

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno il diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni (15) dalla richiesta e compatibilmente con le esigenze del caso. La richiesta di visita è 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.)

REGIME DELLA VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n.47/85, al D.P.R. n.380/01 e successive modificazioni, alle vigenti norme di Legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art.2922 c.c., senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, con tutti gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge (ed eventuale regolamento di condominio).

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar 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 o 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, spese condominiali, ove previste, dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura ad eccezione di quelle, eventualmente, già indicate nella descrizione degli immobili. Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato presso il suo studio.

La liberazione degli immobili, laddove occupati 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.

Tutte le notizie inerenti i beni immobili pignorati, seppur non espressamente richiamati nel presente avviso, si reputano ben conosciute dai partecipanti alla vendita, sui quali grava, pertanto, l'onere di prendere visione ed esaminare attentamente il contenuto della relazione dell'esperto e della documentazione ipocatastale; la partecipazione alla vendita senza incanto implica, pertanto, la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

Si richiamano le vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato.

CONDIZIONI DI VENDITA

Disposizioni generali

Il Gestore della vendita telematica è Astalegal.net S.p.A.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito: www.spazioaste.it

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

Offerta

L'offerta di acquisto, in bollo, dovrà essere formulata esclusivamente con **modalità telematica** 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.spazioaste.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 le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per la verifica di ammissibilità.

L'offerta dovrà contenere a pena di inammissibilità:



- a) Copia del documento di 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 valido o, se scaduto, occorre che sia data la 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 dei beni nel territorio italiano);
- b) La documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione. Segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e copia dell'IBAN dal quale il bonifico è stato disposto;
- c) La richiesta di agevolazioni fiscali (“prima casa” e/o “prezzo valore”). I relativi moduli saranno depositati solo all'esito dell'aggiudicazione finale e stilati sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.pescara.it;
- d) Se il soggetto offerente è coniugato, la dichiarazione relativa al regime di comunione legale dell'offerente. La relativa documentazione, con copia del documento d'identità e copia di 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 minore o interdetto o inabilitato, copia del documento di 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 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 effettua l'offerta.

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

- a) È sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata;
oppure
- b) 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).

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale, gli allegati all'offerta e la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo, devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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 pubblico sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato. L'offerta verrà formulata con modalità non telematica e in essa saranno contenute tutte le informazioni previste per l'offerta telematica con i relativi allegati.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15, primo comma, D.M. n.32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui 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 **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 della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere **versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario n.00000112970 intestato a: "TRIBUNALE DI PESCARA PROC.N.126/2024 R.G.E" coordinate IBAN: IT81T050331540000000112970 acceso presso Banca Popolare delle Province Molisane S.C.P.A. a R.L. Filiale di Pescara con la causale versamento cauzione Procedura Esecutiva**

Immobiliare n. 126/2024 R.G.E.”.

Il bonifico dovrà essere effettuato, a cura dell'offerente, in modo tale da consentire l'accrédito 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) 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

La deliberazione sull'offerta e le determinazioni consequenziali vanno effettuate tramite il portale www.spazioaste.it a cura del professionista in Tribunale presso l'aula dedicata alle vendite delegate oppure presso lo studio del professionista medesimo.

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.spazioaste.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 o 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 in conformità alle prescrizioni generali degli artt.571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza;
- verificherà l'effettivo accrédito 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 pari al 75% del prezzo indicato come prezzo base d'asta ex art.571, comma 2, c.p.c.), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:
 - o 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;
 - o 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 delibrazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali:

2. Nell'ipotesi di PLURALITÀ DI OFFERTE AMMISSIBILI:

- a) il professionista procederà immediatamente ad avviare la gara tra gli offerenti che avrà luogo con le modalità della gara telematica 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 dei rilanci e ad assumere le determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto, nell'ordine 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:
 - 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/prezzo di riferimento” 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/prezzo di riferimento” indicato nell’avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all’aggiudicazione e procederà alla delibazione dell’istanza di assegnazione e 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:

- a)) 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;
- b)) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- c)) 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).

I rilanci sull’offerta più alta non possono essere inferiori a € 500,00, per gli immobili aventi prezzo-base pari o inferiore a € 50.000,00; € 1.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base pari o inferiore a € 100.000,00; €2.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base pari o inferiore a € 200.00,00 ; € 5.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base superiore a € 200.000,00.

PRECISAZIONI: l’avvio della gara è sempre subordinato all’esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell’offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest’ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente

scadente al primo giorno non festivo successivo. Il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e 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'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione, in base ai criteri indicati, al miglior 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.

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.

Le disposizioni di cui al punto relativo alla decaduta dell'aggiudicatario ammesso al beneficio del pagamento rateizzato si applicheranno, altresì, nel caso in cui l'aggiudicatario non versi anche solo una rata del prezzo entro dieci giorni dalla scadenza del termine. In tal caso il giudice procederà ai sensi dell'art. 587, comma 1, secondo periodo, disponendo la perdita a titolo di multa delle rate già versate; in tal caso il giudice ordinerà all'aggiudicatario il rilascio dell'immobile al custode e il decreto costituisce titolo esecutivo.

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

- a) **bonifico bancario sul conto corrente bancario n.00000112970 intestato a: "TRIBUNALE DI PESCARA PROC.N.126/2024 R.G.E" coordinate IBAN: IT81T0503315400000000112970 acceso presso Banca Popolare delle Province Molisane S.C.P.A. a R.L. Filiale di Pescara con la causale "saldo prezzo Procedura Esecutiva Immobiliare n.126/2024 R.G.E." con precisazione che, ai fini**

della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico;

oppure

- b) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al **Tribunale di Pescara procedura esecutiva n.126/2024 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 (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 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 dovrà aver luogo con le seguenti modalità:

- a) L'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il conto della procedura con le modalità sopra indicate;
- b) il professionista delegato verserà l'ottanta per cento (80%) dell'importo al creditore fondiario con valuta dalla data di versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art.2.855 c.c.;
- c) Il professionista tratterrà il restante venti per cento (20%), oltre all'importo per le spese ex art.2, comma 7, 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.

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. Non è necessario richiedere altra autorizzazione al Giudice per l'applicazione delle norme sopra indicate.

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 il pignoramento, sono a carico della procedura esecutiva e, pertanto, il delegato è autorizzato ad effettuare il pagamento con il ricavato della vendita, rendicontandole.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario 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 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.

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.

Si segnala che in caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare nullità ex art.46 del D.P.R. 380/01 e/o art. 40, comma 2, L. 47/85, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma 5, del citato Testo Unico di cui all'art.40, comma 6, della L. n.47 del 28/02/1985.

Obbligo di rendere la dichiarazione prevista dall'art.585 comma 4 c.p.c.

L'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del D.lgs. n.231 del 21/11/2007 (antiriciclaggio) secondo il modello reperibile sul sito internet del tribunale di Pescara <https://tribunale-pescara.giustizia.it/> e sul sito www.procedure.it **entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo con espresso avvertimento che, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., come modificato dall'art.3 del D.lgs. 164/2024, se nel termine stabilito non è resa la dichiarazione prevista dall'art.585, comma 4, c.p.c., l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto.**

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:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) 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:

- a) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
- b) 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;
- c) trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.
- d) A predisporre anche in tale occasione il 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 di 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.

Altre informazioni per l'aggiudicatario

- a) Presso il Tribunale di Pescara (III piano, blocco C, stanza n. 319) è presente uno sportello di assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche (tel.0854503527) aperto il lunedì e il venerdì dalle ore 10:00 alle ore 13:00;
- b) Per assistenza tecnica durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione è inoltre possibile ricevere supporto contattando **Astalegal.net S.p.A.** ai seguenti recapiti **02 800 300 11 – 02 800 300 70**.

I recapiti telefonici sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

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 unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima,



comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it di titolarità di Aste Giudiziarie In linea Spa;

- c) pubblicazione, tramite il sistema “Rete aste Real Estate”, fornita da Aste Giudiziarie In linea Spa sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it.
- d) pubblicazione unitamente a copia dell’ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astalegal.net di titolarità di Astalegal.net Spa;
- e) pubblicazione, per estratto, sul periodico **Pescara Affari** con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l’identità di quest’ultimo e di eventuali terzi.



Maggiori informazioni potranno richiedersi al professionista delegato Dott.ssa Simona Di Meo, con studio in Pescara, C.so G. Manthoné n.7- tel. 0854215539- mail: sdimeo@gdbconsulentiassociati.it, nonché sui siti internet www.astegiudiziarie.it , <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e www.astalegal.net

Pescara, addi 30 Ottobre 2025



Il Professionista Delegato dal G.E.
Dott. Simona Di Meo

