

TRIBUNALE CIVILE di PESCARA
AVVISO di VENDITA IMMOBILI
ESPERIMENTO N. 2**Espropriazione Immobiliare n. 17/2019 + n. 09/2020 RGE**

L'Avv. Giuseppe Mucci (C.F. MCCGPP75T13C6320), con studio in Pescara, Via Mazzarino, 8, (c/o lo studio legale commerciale CMC Canale, Marrollo e Camilletti), 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,

A V V I S A

che il **giorno 23/09/2025 ore 11:30** avanti a sé, avverrà il **secondo esperimento di vendita senza incanto** secondo le condizioni di vendita di seguito riportate, dei beni immobili relativi al giudizio di espropriazione immobiliare sopra indicato; in particolare **in tale data si 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 asincrona con modalità telematica**, dei beni immobili relativi al giudizio di espropriazione immobiliare, di seguito descritti

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**LOTTO UNICO****Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5**

Appartamento posto al piano terra del fabbricato sito in Spoltore (PE) alla via Dei Tigli N. 5, in zona extraurbana, servita da strade comunali. L'appartamento è composto da ingresso/soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno e ripostiglio. La superficie lorda dell'appartamento è di mq 105,40 circa con altezza utile interna di m 2,80 circa tranne nei due vani camera di cui uno ha altezza utile di m 2,26 circa e l'altro ha in parte altezza utile m 2,40 circa. Si evidenzia che si accede all'appartamento dalla via Dei Tigli attraversando l'area scoperta individuata dal Foglio 1 particella 395 sub 14 di proprietà di terzi nonché attraversando un portico, individuato dal Foglio 1 particella 395 sub 11, di proprietà degli esecutati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 395, Sub. 2, Categoria A2**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)**

Corrispondenza catastale. In sede di sopralluogo si è rilevato che per quanto riguarda la distribuzione interna dell'appartamento, la planimetria catastale esistente corrisponde allo stato dei luoghi (Allegato 3). Si evidenzia però che nella suddetta planimetria risulta riportato anche il vano Centrale Termica che allo stato attuale non costituisce più un bene comune così come risultava alla data di accatastamento dell'immobile ma è di proprietà esclusiva di un soggetto diverso dagli esecutati. Inoltre sui lati Sud-Est e Sud-Ovest dell'appartamento è esistente un portico individuato al Catasto Fabbricati dal Foglio 1 particella 395 sub 11 che allo stato attuale non costituisce più un bene comune così come risultava alla data di accatastamento dell'immobile, ma è di proprietà esclusiva degli esecutati. Le suddette variazioni sono state effettuate a seguito di atto di divisione a rogito del Notaio Marco Faieta del 20/04/2007 Rep. N. 6435 (Allegato 9) con il quale i proprietari delle varie unità immobiliari costituenti il fabbricato hanno diviso i beni comuni attribuendoseli in proprietà esclusiva. Si deve procedere alla variazione catastale mediante redazione di nuova planimetria catastale ed elaborazione DOCEFA per escludere il vano centrale termica. Il costo per detta attività è quantificabile in complessivi € 600,00, comprensivo di oneri fiscali e di diritti.

Precisazioni. Si evidenzia che all'attualità si accede all'appartamento dalla via Dei Tigli, attraversando l'area individuata dal Foglio 1 particella 395 sub 14 che risulta di proprietà esclusiva di terzi soggetti diversi dall'esecutato nonché attraversando il portico posto sui lati Sud-Est e Sud-Ovest dell'appartamento, individuato dal Foglio 1 particella 395 sub 11, che risulta di proprietà dell'esecutato. Sia l'area individuata dal sub 14 che il portico individuato dal sub 11, allo stato attuale, non costituiscono più beni comuni, così come risultavano alla data di accatastamento dell'immobile, ma sono di proprietà esclusiva di terzi (l'area sub 14) e dell'esecutato (il portico sub 11). La variazione nella titolarità dell'area e del portico è stata effettuata a seguito di atto di divisione a rogito del Notaio Marco Faieta del 20/04/2007 Rep. N. 6435 (Allegato 9) con il quale i proprietari delle varie unità immobiliari costituenti il fabbricato hanno diviso i beni comuni attribuendoseli in proprietà esclusiva.

Stato conservativo. L'immobile è interessato da dissesto, che interessa in particolare: le murature perimetrali ed interne (e impianti in esse collocati), le pavimentazioni, i rivestimenti murali. Sulla base delle risultanze delle prove e verifiche effettuate da studi specializzati, come dettagliatamente descritte nella Relazione integrativa di stima del 10/09/2024 dell'esperto stimatore Ing. De Gregorio Luciano, l'esperto riferisce che il dissesto rilevato risulta essersi "stabilizzato", essendo esso presumibilmente correlato a fenomeni di avvenuto dilavamento del terreno di fondazione. L'esperto stimatore ha proceduto nella suddetta Relazione integrativa alla valutazione delle opere da porre in essere per il ripristino dell'immobile finalizzato alla eliminazione del pericolo di rovina degli elementi costruttivi interessati dal dissesto, considerandola quale decremento del valore di stima (al tempo indicato nella Relazione del 02/02/21 in € 84.800,00).

È stata rilevata inoltre la presenza di umidità di risalita nel vano camera.

Regolarità edilizia. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato a seguito di progetto approvato con Concessione Edilizia n. 52 rilasciata il 02/04/1980. Successivamente è stata presentata Domanda di Condonò Prot. Gen. N. 5142 del 28/036/86 per la quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1139/05 del 30/06/2005 (Allegato 10). Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto di cui alla Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1139/09 del 30/06/2005 (Allegato 10)

Stato di occupazione: L'immobile non è abitato dall'esecutato, che ne ha la disponibilità.

BENE N° 2 - Area urbana ubicata a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5.

Area urbana (giardino) posta al piano terra del fabbricato sito in Spoltore (PE) alla via Dei Tigli N. 5, in zona extraurbana, servita da strade comunali. Detta area, di superficie catastale mq 200 circa, versa in stato di abbandono, con presenza di vegetazione spontanea. Si evidenzia che si accede all'area urbana dalla Via Dei Tigli attraversando l'area scoperta individuata dal Foglio 1 particella 395 sub 14 di proprietà di terzi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 395, Sub. 8, Categoria F1.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Corrispondenza catastale. Si evidenzia che agli atti del Catasto Fabbricati non risulta esistente la planimetria catastale dell'area urbana oggetto di pignoramento.

Regolarità edilizia Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato a seguito di progetto approvato con Concessione Edilizia n. 52 rilasciata il 02/04/1980. Successivamente è stata presentata Domanda di Condonò Prot. Gen. N. 5142 del 28/036/86 per la quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1139/05 del 30/06/2005 (Allegato 10). Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto assentito.

Stato di occupazione: L'immobile non è abitato dall'esecutato, che ne ha la disponibilità.

BENE N° 3 - Portico ubicato a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5.

Portico posto al piano terra del fabbricato sito in Spoltore (PE) alla via Dei Tigli N. 5, in zona extraurbana, servita da strade comunali. Detto portico copre una superficie lorda catastale di mq 46,0 circa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 395, Sub. 11, Categoria C7.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Corrispondenza catastale. Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Regolarità edilizia. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato a seguito di progetto approvato con Concessione Edilizia n. 52 rilasciata il 02/04/1980. Successivamente è stata presentata Domanda di Condonò Prot. Gen. N. 5142 del 28/03/86 per la quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1139/05 del 30/06/2005. Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto assentito.

Stato di occupazione: L'immobile non è abitato dall'esecutato, che ne ha la disponibilità.

Valore di stima del lotto unico come da Relazione integrativa di stima: € 49.418,00

VALORE D'ASTA: € 49.418,00 (quarantanovemilaquattrocentodiciotto/00)

OFFERTA MINIMA (offerta corrispondente al 75% del valore d'asta): € 37.063,50 (trentasettemilasessantatre/50)

RILANCIO MINIMO in caso di gara: € 500,00 (cinquecento/00).

La vendita non risulta soggetta ad iva. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

Gli immobili sono meglio identificati e descritti nella Relazione di stima e nella Relazione integrativa di stima del 10/09/2024 a firma dell'esperto stimatore Ing. De Gregorio Luciano, depositate nel fascicolo della procedura esecutiva presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari, alle quali si fa integralmente rinvio, oltre che per una più accurata descrizione dell'immobile e consultabili presso lo studio del professionista delegato (tel. 3480016339 – email avvgiuseppemucci@gmail.com) o sui siti: portalevenditepubbliche.giustizia.it, astegiudiziarie.it, astalegale.net.

VISITA DEGLI IMMOBILI

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro (art. 560 c.p.c.)

REGIME DELLA VENDITA

Le unità immobiliari sono poste in vendite con gli accessori dipendenza e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità e di eventuali difformità, anche di misura, della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli immobili e degli impianti a norme di legge vigenti, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e a cura dell'Ufficio ad eccezione di quelle già eventualmente indicate nella descrizione degli immobili.

Le spese relative alle cancellazioni delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sul bene aggiudicato sono a carico della procedura; maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato presso il suo studio.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

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.

CONDIZIONI DI VENDITA

Disposizioni generali

Il Gestore della vendita telematica è: **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.**

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

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

OFFERTA

L'offerta di acquisto (in bollo) dovrà essere formulata **esclusivamente** con modalità telematica, personalmente ovvero a norma dell'art. 579, ultimo comma, tramite il modulo web "*offerta telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia ed al quale è possibile accedere dalla scheda del LOTTO in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica.

L'offerta dovrà essere presentata entro le ore 12,00 del 22.09.2025 (giorno precedente quello fissato per la verifica di ammissibilità, giorno precedente quello fissato per la verifica di ammissibilità). L'offerta non è ammissibile se formulata oltre il suddetto termine. Il giorno immediatamente successivo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle stesse.

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. Se un termine più lungo non è fissato dall'offerente, l'offerta non può essere revocata prima di 120 (centoventi) giorni.

È ammissibile il pagamento rateale del prezzo. L'offerta sarà ritenuta ammissibile solo se il pagamento rateale è 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 dev'essere allegata la documentazione comprovante la motivazione che giustifica il pagamento rateale) e preventivamente essere posti al vaglio del delegato, il quale, in caso di incertezza, potrà chiedere indicazione specifiche al GE.

L'offerta dovrà contenere:

- a) copia fronte-retro del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente; (nel caso di soggetto straniero non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno 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 dell'importo della cauzione - segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento - effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura;
- c) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), mentre i moduli, reperibili sul sito internet www.procedure.it, saranno depositati solo all'esito dell'aggiudicazione finale;
- d) la dichiarazione relativa al regime di comunione legale dell'offerente (la relativa documentazione, con copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, potrà essere inviata al delegato – e da questi trasmessa telematicamente - entro il momento del saldo prezzo);
- e) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, recente copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese di non oltre 12 mesi) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - g) se l'offerta è formulata da più persone o da procuratore speciale, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che presente l'offerta.

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

- a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- b) oppure: 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@giustiziacerit.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 daranno 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 il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

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

Cauzione

L'offerente deve versare una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione (la causale del bonifico conterrà la dicitura "versamento cauzione"), che sarà trattenuta in caso di aggiudicazione e successiva decadenza per mancato versamento del saldo prezzo nei termini. L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere **versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario n. 01-362-01000525 intestato a: "TRIBUNALE DI PESCARA - PROC.ESEC.IMM.17/2019 R.G.E." coordinate IBAN: IT73Q0542415402000001000525 accesso presso la BANCA POPOLARE DI BARI S.p.A. Filiale di Pescara - Via Conte di Ruvo, con la causale "versamento cauzione".**

Il bonifico va effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito entro il giorno precedente alla data fissata per la vendita, pena l'inammissibilità della offerta.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) va restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione ha luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

L'esame delle offerte verrà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it, attraverso collegamento operato in Tribunale presso l'aula dedicata alle vendite delegate oppure 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 gestore della vendita telematica 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, 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 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 e 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 secondo la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta, secondo il sistema dei plurimi rilanci (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:
 - 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;
 - qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ci 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.
- iv) nella gara i rilanci sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 500,00.

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.**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 il giorno 26.09.2025 h.17:30, giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi), presso lo studio del professionista delegato.

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'individuazione della migliore offerta ed alla aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita.

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**:

- i) bonifico bancario sul conto corrente n. 01-362-01000525 intestato a: **"Tribunale di Pescara - Proc.Esec.Imm.17/2019 R.G.E."** coordinate **IBAN: IT73Q054241540200001000525** acceso presso la BANCA POPOLARE DI BARI S.p.A. Filiale di Pescara - Via Conte di Ruvo (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- ii) oppure, consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pescara procedura esecutiva n. 17/2019 R.G.E.

La parte aggiudicataria, nel termine fissato per il versamento del prezzo, ha l'obbligo di rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585 comma 4 c.p.c. (secondo modello reperibile sul sito internet del Tribunale di Pescara <https://tribunale-pescara.giustizia.it/> e sul sito www.procedure.it), pena la dichiarazione di decadenza dall'aggiudicazione.

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 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 tratterà 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.

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 co. 5 D.Lgs. n.385/1993.

Saldo spese

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

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

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.

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:

- i) determinare in sede di assegnazione l’ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l’ammontare del conguaglio dovuti dall’assegnatario;
- ii) fissare all’assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell’eventuale conguaglio dovuti;
- iii) trasmettere al giudice, all’esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento
- iv) predisporre anche in tale occasione progetto di distribuzione

Adempimenti pubblicitari

Della vendita sarà data pubblicità a cura del professionista delegato, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. mediante:

- pubblicazione dell’avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia; la pubblicità sul portale verrà eseguita da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- pubblicazione dell’avviso di vendita, della ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it di titolarità di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dell’avviso di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it.
La Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. garantisce 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, ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- pubblicazione dell’avviso di vendita, della ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astalegale.net di titolarità di Astalegale.net S.p.A.;
- pubblicazione per estratto dell’avviso di vendita sul periodico “Pescara Affari”.

Maggiori informazioni potranno richiedersi al professionista delegato Avv. Giuseppe Mucci, presso il suo studio e ai seguenti recapiti: tel. 3480016339 - e-mail: g.mucci@virgilio.it avvgiuseppemucci@gmail.com.

Pescara, addì 29/05/2025

Il Professionista Delegato dal G.E.
Avv. Giuseppe Mucci
f.to digitalmente