

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE TELEMATICA

Procedura esecutiva n. 2/2025

SECONDO ESPERIMENTO

Il sottoscritto **Dott. Sandro Marcucci**, con studio in Pescara Via Messina n. 7, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal G.E. del Tribunale di Pescara al compimento delle operazioni di vendita nella **procedura esecutiva immobiliare n. 2/2025 R.G.E.**, giusta ordinanza di delega del 15/07/2025, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **25 Febbraio 2026 alle ore 10:00**, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

con modalità telematica asincrona, tramite la piattaforma www.spazioaste.it (gestita dal gestore della vendita telematica Astalegale.net Spa), ai sensi dell'art. 570 s.s. c.p.c. e art. 24 D.M. 32/2015, del seguente bene immobile pignorato, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T (Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 25, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A3 CL.3, Cons. 7,5 Rendita € 387,34 Piano T);
- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano 1°-2° (Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 25, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A3 CL.3, Cons. 15 Rendita € 774,69 Piano 1°-2°);
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T (Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 25, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C6 CL.5, Cons. 28 Rendita € 43,38 Piano T).

Villa disposta su tre livelli ubicata nel Comune di Montesilvano (PE) Strada Comunale Chiappinello n. 25. La villa è completamente recintata. Al bene si accede direttamente dalla predetta via. Si tratta di una zona periferica collinare della città poco distante dalla frazione di Santa Filomena. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

La vendita dei beni non è soggetta IVA.

Diritto oggetto di vendita: piena proprietà;

Stato di occupazione: libero;

Superficie Convenzionale:

Bene 1 + Bene 2: mq 560,92.

Bene 3: mq 24 (Nel calcolo della superficie commerciale del bene n. 3 è stata inserita la centrale termica identificata come bene comune non censibile);

Destinazione urbanistica: L'immobile risulta agibile.

Condominio: Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Il fabbricato non è sottoposto a condominio.

Nota bene: vendita non soggetta ad IVA.

* * * * *

Valore di stima del bene: euro **889.078,40** (ottocentoottantanovemilasettantotto/40)

Prezzo base d'asta: euro **666.808,80** (seicentosessantaseimilaottocentootto/80)

Offerta minima: euro **500.106,60** (cinquecentomilacentosei/60)

Rilancio minimo di gara: euro **5.000,00** (cinquemila/00)

* * * * *

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla perizia dell'esperto, Geom. Marco Di Nicola, 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, depositata nella procedura esecutiva dal predetto perito.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il Professionista Delegato renderà pubblicità notizia della vendita mediante: Pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>), inserimento degli avvisi e degli allegati, sul sito internet del Tribunale di Pescara (<https://tribunale.pescara.it>), sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul sito internet www.astalegale.net, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet casa.it, idealista.it, bakeca.it e subito.it e pubblicazione per estratto sul periodico Pescara Affari almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

CONDIZIONI E MODALITÀ DELLA VENDITA

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.,

nonché alle condizioni stabilite nel “Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015” (pubblicato sul sito www.spazioaste.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

- L'unità immobiliare è posta in vendita con gli accessori di dipendenza e pertinenze ad esse relative servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, con espressa deroga alle disposizioni di cui all'art. 1489 c.c. ed alle garanzie da esso previste alle quali espressamente il proponente rinuncia, esonerando inoltre il Professionista Delegato (e la procedura esecutiva) da responsabilità nel caso di esercizio dell'eventuale diritto di prelazione o riscatto da parte di terzi e/o di richieste di terzi in generale.

- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

- Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese, nessuna esclusa e/o eccettuata, le imposte e tasse dovute per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al Professionista Delegato per le operazioni successive alla vendita, nonché eventualmente altre spese, così come liquidate dal G.E. Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, saranno anticipate dall'aggiudicatario, su richiesta del professionista e recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex art. 2770 c.c. con precedenza ex art. 2777 c.c., anche sui crediti ipotecari;

- Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. ai sensi dell'art. 6 del D.L. 63/2013), ove l'immobile sia sprovvisto della predetta certificazione;

- A norma dell'art. 46 D.P.R. 06/06/2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora la costruzione dell'immobile sia iniziata dopo il 17/03/1985 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 dall'autorità giudiziaria;

- Ai sensi dell'art. 61 del Decreto 16/07/1905 n. 646 ogni aggiudicatario potrà, con il consenso dell'Istituto mutuante, profittare del mutuo frazionato su ciascun appartamento purché nei quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, accessori, interessi e 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 base;

- Ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D. Lgs. 385/93 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici 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 di 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 della L. 47/85, qualora si tratti di immobile o di opere abusive la cui realizzazione sia stata ultimata entro la data del 01/10/1983, a norma delle disposizioni di cui al capo IV della L. 47/85 (non abrogate dal T.U. edilizia di cui al DPR 380/01 come previsto dall'art. 136 T.U. citato) l'aggiudicatario ha facoltà di presentare presso il Comune ove si trovi l'immobile domanda di sanatoria nel termine di centoventi 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, della 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 della L. 47/85 qualora risultino decorsi 24 mesi dalla presentazione della domanda e 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 alla data dell'01/09/1967 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 una dichiarazione sostitutiva di notorietà da cui risulti l'epoca di realizzazione delle opere stesse (v. Cass. 6162/06).

- Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario potrà previa idonea dichiarazione, ai sensi dell'art. 41 TUB avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di

mutuo stipulato dal debitore esecutato, accollandosi così in conto prezzo di aggiudicazione il residuo capitale del mutuo fondiario relativo all'immobile aggiudicato;

- Ove l'aggiudicatario intenda ricorrere a mutuo bancario per il versamento del saldo prezzo, dovrà presentare entro il termine massimo di 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva apposita istanza. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 2/2025 R.G.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Il Giudice provvederà a fissare il giorno nel quale gli interessati dovranno recarsi presso gli uffici del Tribunale per le operazioni contestuali: del versamento del prezzo, di sottoscrizione da parte del Giudice del decreto di trasferimento e di stipula in forma definitiva davanti allo stesso notaio del contratto di mutuo, con concessione di garanzia ipotecaria di primo grado;

- Per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge;
- Chiunque, eccetto il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, può partecipare alla vendita;

- Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate, **entro le ore 12.00 del 24 Febbraio 2026**, esclusivamente in via telematica all'interno del portale: <http://pvp.giustizia.it/pvp/> seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

- 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.

- L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

- In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati 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. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di 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. 32/2015).

Si consiglia di versare almeno 5 giorni precedenti alla gara a mezzo bonifico bancario la somma per la cauzione con le modalità infra indicate (si veda il paragrafo SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE) in quanto qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle

stesse il Professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE CON PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN MODALITÀ TELEMATICA

1) COME PARTECIPARE

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.spazioaste.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche". Dovranno essere scrupolosamente seguite le indicazioni contenute nel Portale delle Vendite Pubbliche (<http://pvp.giustizia.it/pvp/>) circa il deposito delle domande di partecipazione/offerte di acquisto.

L'offerta d'acquisto va presentata in bollo attualmente di € 16,00, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia all'indirizzo <https://pst.giustizia.it> tramite il servizio "pagamento bolli digitali" e allegando al messaggio di posta elettronica certificata l'apposita ricevuta rilasciata dal Portale dei Servizi Telematici. Fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Alla domanda dovranno in ogni caso essere allegati nella busta telematica, e quindi caricati nella fase di compilazione dell'offerta telematica:

- a) Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.
- b) Per le persone fisiche: copia fotostatica (fronte-retro) di un proprio documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale. Nella dichiarazione di offerta deve essere indicato: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza dell'offerente, recapito telefonico/fax/mail; devono essere inoltre indicati, se l'offerente è coniugato, in caso di comunione legale dei beni, le generalità del coniuge (codice fiscale, luogo e data di nascita) nonché copie fotostatiche del documento di riconoscimento (fronte-retro) e del codice fiscale del predetto coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta. Nell'ipotesi di offerta presentata da più soggetti, essa dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle rispettive quote.
- 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 l'offerta viene presentata in nome e per conto di persona minore, interdetta o inabilitata dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare, oltre a copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta.

e) È ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale ex art. 571 c.p.c. La procura dovrà essere allegata all'offerta.

f) In caso di mandato conferito da società dovrà essere allegata, oltre alla procura, un certificato CCIAA aggiornato (in corso di validità) da cui emergano i poteri dispositivi del mandante.

g) Per le persone giuridiche: il certificato CCIAA (in corso di validità legale) dal quale risulti la costituzione della stessa, nonché copia del documento da cui risultano i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. La dichiarazione di offerta dovrà contenere i dati identificativi del legale rappresentante della stessa (cognome, nome, luogo e data di nascita, recapito telefonico e copie fotostatiche del documento di identificazione in corso di validità (fronte-retro) e del codice fiscale.

h) 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.

i) La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicata nella scheda del bene, pari al 75% del prezzo base d'asta.

2) VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

a) Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, **dovrà comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto.**

b) Si consiglia di effettuare il versamento della cauzione almeno cinque (5) giorni prima della vendita, precisando che, qualora nel giorno ed all'ora fissata per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il Professionista Delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura: Tribunale di Pescara – Proc. Esec. n. 2/2025 R.G.E. (**IBAN IT 08 K 05033 15400 00000113830**), acceso presso **BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE MOLISANE**, specificando nella causale del bonifico: "PROC. ESEC. N. 2/2025 R.G.E. LOTTO UNICO. VERSAMENTO CAUZIONE".

c) La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

d) In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico, al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico, da eseguirsi in favore dell'offerente sul conto corrente utilizzato dallo stesso per il versamento della cauzione.

3) OFFERTE

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita o se la cauzione è inferiore al decimo del prezzo da lui proposto, o nel caso in cui l'importo della cauzione per qualsiasi causa non risulti accreditato sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle buste.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.spazioaste.it. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 (trenta) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno nel giorno ed all'ora prestabilita.

Il Professionista Delegato esaminerà le buste e delibererà sulla correttezza e completezza delle offerte.

Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta ammissibile: a) se l'offerta sia pari o superiore al prezzo base d'asta, l'immobile verrà aggiudicato all'unico offerente; b) se l'offerta sia inferiore al prezzo base d'asta, purché nei limiti di ammissibilità dell'offerta, l'immobile verrà aggiudicato salvo che: 1) non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale); 2) non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (ex art. 572 c.p.c.).

Nel primo caso il Professionista Delegato pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al G.E. Nel secondo caso il Professionista Delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

È ammissibile il pagamento rateale del prezzo. In tal caso, l'offerta verrà ritenuta ammissibile solo se la rateazione venga proposta per un periodo non superiore a 12 mesi e, solo in caso di giustificati motivi, che dovranno preventivamente essere posti al vaglio del Professionista Delegato e resi per iscritto nella formulazione dell'offerta stessa (alla quale dovrà essere allegata la relativa documentazione comprovante le motivazioni che giustificano il pagamento rateale).

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte ammissibili, si procederà con la gara telematica ASINCRONA tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta secondo il sistema di plurimi rilanci.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

Nella gara i rilanci sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: 1) € 500,00 per gli immobili aventi prezzo base pari o inferiori a € 50.000,00; 2) € 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 ad € 200.000,00; € 5.000,00 per gli immobili aventi prezzo base di € 200.000,00 o superiore.

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà termine alle ore 13.00 (tredici) del secondo giorno successivo a quello in cui il Professionista Delegato avrà avviato la gara.

I partecipanti ammessi alla gara possono formulare le offerte in aumento esclusivamente *on-line* tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, durante il periodo di durata della gara.

Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza verrà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di tre ore).

Qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunica a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunica al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

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

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione, previa redazione di apposito verbale.

Al fine di individuare l'offerta più alta, si tiene conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro 3 (tre) giorni lavorativi successivi alla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci, il Professionista Delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

All'esito della gara il Professionista Delegato procederà 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 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 ciò anche nel caso in cui 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.

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

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell’aggiudicatario

a) In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata in acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L’aggiudicatario dovrà, entro 120 (centoventi) giorni dall’aggiudicazione a pena di decadenza, (ovvero entro il termine più breve indicato nell’offerta), versare in un’unica soluzione, il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in conto cauzione) con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicato nell’avviso di vendita (con precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell’ordine di bonifico); oppure: ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pescara procedura esecutiva, n. 2/2025 R.G.E..

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.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l’aggiudicatario è tenuto a depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri, le spese di vendita e l’assolvimento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, che restano in ogni caso a suo carico (somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione da parte del Professionista) e salvo conguaglio finale, con avvertenza che l’importo versato andrà imputato anzitutto a titolo di spese ex art. 1194 c.c.

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell’emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita. 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 di compenso spettante al Professionista Delegato ex D.M. 227/2015 e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

b) Il mancato versamento del saldo prezzo e del fondo spese nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura a titolo di multa, mentre il Professionista Delegato fisserà 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.. Se il prezzo alla fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore rispetto a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza, ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

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 avrà luogo con le seguenti modalità: 1) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il Professionista Delegato con le modalità sopra indicate; 2) 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 di 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 dall'aggiudicatario alla procedura nel termine fissato. 3) 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 comma 5 D.Lgs. n. 385/1993.

RICHIESTA DI INFORMAZIONI E DI VISITA DELL'IMMOBILE IN VENDITA

Tutti coloro che intendono ottenere informazioni sull'immobile in vendita, compreso l'esame della perizia e dell'allegata documentazione, possono prenderne visione sui siti internet <https://pvp.giustizia.it>, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.tribunale.pescara.it.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c chi intende visionare il bene in vendita dovrà formulare la richiesta esclusivamente mediante il Portale delle Vendite Pubbliche sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> usando l'apposito tasto "Prenotazione visita immobile".

Gli interessati potranno avere maggiori chiarimenti dal professionista delegato Dott. Sandro Marcucci, Studio in Pescara, Via Messina 7, piano 1° c/o Studio Di Berardino Tonino – tel. 085/4211567 - 338/7720276 e-mail: sandro.marcucci@tin.it.

Si fa presente che presso il Tribunale di Pescara (Stanza n. 319 Terzo Piano Blocco C) è presente - **FINO AL 31 gennaio 2026** - uno sportello di assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche (tel. 085.4503527) aperto il lunedì dalle ore 10.00 alle ore 13.00 e il venerdì dalle ore 10.00 alle ore 13.00.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Astalegale.net S.p.A. ai seguenti recapiti:

- call center: 02/80030022
- e-mail: garaimmobiliare@astalegale.net

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 8:30 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.

Pescara, 03/12/2025

Il professionista Delegato
Dott. Sandro Marcucci