

TRIBUNALE di PESCARA
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Espropriazione Immobiliare n. 204/2023 R.G.E.

L'avv. **Cesare Borgia**, con studio in Pescara a via Isonzo n. 40, delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Pescara GOP Dr. Anastasio Morelli al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività connesse ex art. 591 bis c.p.c. nonché delle attività tutte connesse e conseguenti ex art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al Decreto del Ministero della Giustizia 26 Febbraio 2015 n. 32 e successive modificazioni ed integrazioni,

RENDE NOTO

che il giorno **17 Marzo 2026 ore 12:00**, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nella forma di **vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona in modalità telematica** (secondo le condizioni di seguito indicate e a quanto stabilito nell'ordinanza di vendita) dei beni immobili sotto indicati, relativi al giudizio di espropriazione immobiliare in epigrafe indicato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Bene n. 1 – Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Via Orientale, 13, piano T-1

Descrizione: Piena proprietà di immobile ad uso residenziale nel Comune di Montebello di Bertona alla Via Orientale n°13. L'immobile disposto su due livelli, con accessi distinti, uno al piano seminterrato dalla Via Orientale e l'altro al piano terra dal Corso Bertona, si compone di un vano ad uso soggiorno/cucina al piano seminterrato ed una camera al piano terra, rispettivamente collegati da una scala interna, con relativo WC nel sottoscala.

Confini:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento confina A Nord-Est con la P.Illa 61, Sub 3; a Nord-Ovest con la P.Illa 61, Sub 1 entrambi di proprietà del Sig. **** Omissis **** e a Sud con la Via Orientale.

Consistenza:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	27,18 mq	46,81 mq	1,00	42,00 mq	2,25 m	T-S1
Totale superficie convenzionale:				42,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42,00 mq		

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Montebello di Bertona (PE) al Fg. 9, Part. 61, Sub. 1, Cat. A/4, Classe 2, Consistenza 2 vani, Sup. catastale 42 mq, Rendita € 79,53, Piano S1-T.

Corrispondenza catastale: non sussiste corrispondenza catastale. L'immobile non risulterebbe conforme in quanto al piano seminterrato e in corrispondenza della scala di collegamento al piano superiore, risulterebbe realizzato un tramezzo divisorio costituente il vano accessorio W.C. Pertanto la planimetria agli atti del NCEU non risulta conforme e aggiornata allo stato di fatto assentito con D.I.A. del 23/04/2009 - prot. n°965.

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

Normativa urbanistica: L'immobile ricade nel vigente PRG del Comune di Montebello di Bertona, "Zona A Centro Storico" che all'Art. 32 del vigente P.R.G. e prevede che gli interventi si attuino a mezzo del Piano Di Recupero e nel rispetto del disposto della L.R. n°18 del 12/04/1983 usufruendo di un incremento di cubatura per ogni unità immobiliare pari al 20% del volume esistente. Gli interventi edilizi diretti di ordinaria manutenzione, di restauro conservativo e di risanamento igienico ed edilizio sono ammessi sulla base di quanto stabilito rispettivamente ai punti a), b), c) e d) dell'art. 30 della L.R. n°18 del 12-04-1983.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1.

PREZZO BASE D'ASTA: € 26.278,56 (ventiseimiladuecentosettantotto/56)

(valutazione di perizia: € 26.278,56)

OFFERTA MINIMA: € 19.708,92 (diciannovemilasettecentotto/92) pari al 75% del prezzo base d'asta.

Vendita non soggetta ad I.V.A.

Offerta minima in aumento in caso di gara € 500,00.

Precisazioni e stato di occupazione: l'immobile risulta libero, sebbene l'esecutato risulti ancora anagraficamente ivi residente.

LOTTO 2

Bene n. 2 – Edifici a destinazione particolare ubicato a Penne (PE) - Contrada Valloscuro, SNC.

Area adibita a sedime di Galleria Ferroviaria sotterranea - tratto FEA (ferrovia Pescara - Penne) ormai dismessa, lunga 62 metri lineari e larga 6 metri lineari attraversante il sottosuolo delle particelle private individuate catastalmente al foglio 75 p.lle 522 - 524 , 448, 520 e 553.

Identificato al catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 521, Categoria D/1, Graffato Fg. 75, part. 523.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1.

Superficie: 372 mq - Superficie convenzionale: 74,40 mq.

Corrispondenza catastale: lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie agli atti del NCEU.

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

Il fabbricato ricade nel vigente P.R.G. di Penne in sottozona E1 (Agricola Normale) - Art. 30 NTA di riferimento ed altresì interessato dal Piano Stralcio Di Bacino per l'Assetto Idrogeologico contraddistinto in "aree a pericolosità elevata".

Stato di occupazione: l'immobile risulta libero. L'immobile risulta abbandonato e in cattivo stato di conservazione ed attualmente utilizzato come deposito di materiale di varia natura.

Servitù, censo, livello, usi civici: nell'atto di acquisto dell'immobile datato 05/03/2021 di cui al RG 3677 e RP 2615, da parte dell'esecutato Sig. **** Omissis **** - si da atto che sulle particelle oggetto di pignoramento esiste un diritto di passaggio a piedi e con mezzi meccanici idonei, insistente sulla restante proprietà della parte eseguita P.lle 520, 522, 524.

Bene n. 3 - Terreno ubicato a Penne (PE) - Contrada Valloscuro, SNC

Piena proprietà di terreno a natura agricola risultante essere l'ex tracciato ferroviario di accesso alla galleria di cui al Fg. 75, P.lle 521 graffata alla P.lle 523, a confine con la Strada Statale "SS151". nel Comune di Penne (PE).

Identificato al catasto Terreni Fg. 75, Part. 136, qualità Ferrovia e tramvia con sede propria.

Superficie: 580,00 mq.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1.

Destinazione urbanistica: il terreno ricade nel vigente P.R.G. di Penne in sottozona E1 (Agricola Normale) - Art. 30 NTA di riferimento ed altresì interessato dal Piano Stralcio Di Bacino per l'Assetto Idrogeologico contraddistinto in "aree a pericolosità elevata".

Stato di occupazione: l'immobile risulta libero. Il terreno risulta in stato di abbandono ed attualmente incolto con difficoltà di accesso.

Servitù, censo, livello, usi civici: nell'atto di acquisto del terreno datato 28/07/2021 di cui al RG 12146 e RP 8576, da parte dell'esecutato Sig. **** Omissis **** - , si da atto che sulla particella oggetto di pignoramento vi è l'esistenza di "servitù negati di passaggio a favore dei confinanti".

Bene n. 4 - Terreno ubicato a Penne (PE) - Contrada Valloscuro, SNC

Piena proprietà di terreno a natura agricola risultante essere l'ex tracciato ferroviario di accesso alla galleria di cui al Fg. 75, P.lla 521 graffata alla P.lla 523, a confine con la Strada Statale "SS151". nel Comune di Penne (PE).

Identificato al catasto Terreni Fg. 75, part. 522, qualità Ferrovia e tramvia con sede propria.

Superficie: 1031,00 mq.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1.

Destinazione urbanistica: il terreno ricade nel vigente P.R.G di Penne in sottozona E1 (Agricola Normale) - Art. 30 NTA di riferimento ed altresì interessato dal Piano Stralcio Di Bacino per l'Assetto Idrogeologico contraddistinto in "aree a pericolosità elevata".

Stato di occupazione: l'immobile risulta libero. Il terreno risulta in stato di abbandono ed attualmente incolto con difficoltà di accesso.

Servitù, censo, livello, usi civici: nell'atto di acquisto del terreno datato 28/07/2021 di cui al RG 12146 e RP 8576, da parte dell'esecutato Sig. **** Omissis **** - , si da atto che sulla particella oggetto di pignoramento vi è l'esistenza di "servitù negati di passaggio a favore dei confinanti".

Bene n. 5 - Terreno ubicato a Penne (PE) - Contrada Valloscuro, SNC

Piena proprietà di terreno a natura agricola risultante essere l'ex tracciato ferroviario di accesso alla galleria di cui al Fg. 75, P.lla 521 graffata alla P.lla 523, a confine con la Strada Statale "SS151". nel Comune di Penne (PE).

Identificato al catasto Terreni Fg. 75, part. 524, qualità Ferrovia e tramvia con sede propria.

Superficie: 419,00 mq.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1.

Destinazione urbanistica: il terreno ricade nel vigente P.R.G di Penne in sottozona E1 (Agricola Normale) - Art. 30 NTA di riferimento ed altresì interessato dal Piano Stralcio Di Bacino per l'Assetto Idrogeologico contraddistinto in "aree a pericolosità elevata".

Stato di occupazione: l'immobile risulta libero. Il terreno risulta in stato di abbandono ed attualmente incolto con difficoltà di accesso.

Servitù, censo, livello, usi civici: nell'atto di acquisto del terreno datato 28/07/2021 di cui al RG 12146 e RP 8576, da parte dell'esecutato Sig. **** Omissis **** - , si da atto che sulla particella oggetto di pignoramento vi è l'esistenza di "servitù negati di passaggio a favore dei confinanti".

Bene n. 6 - Terreno ubicato a Penne (PE) - Contrada Valloscuro, SNC

Piena proprietà di terreno nel Comune di Penne (PE) a natura agricola risultante essere l'ex tracciato ferroviario di uscita alla galleria di cui al Fg. 75, P.lla 521 graffata alla P.lla 523, a confine con la Strada Statale "SS151".

Identificato al catasto Terreni Fg. 75, part. 520, qualità Ferrovia e tramvia con sede propria.

Superficie: 2794,00 mq.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1.

Destinazione urbanistica: il terreno ricade nel vigente P.R.G di Penne in sottozona E1 (Agricola Normale) - Art. 30 NTA di riferimento ed altresì interessato dal Piano Stralcio Di Bacino per l'Assetto Idrogeologico contraddistinto in "aree a pericolosità elevata".

Stato di occupazione: l'immobile risulta libero. Il terreno risulta in stato di abbandono ed attualmente incolto con difficoltà di accesso.

Servitù, censo, livello, usi civici: nell'atto di acquisto del terreno datato 28/07/2021 di cui al RG 12146 e RP 8576, da parte dell'esecutato Sig. **** Omissis **** - , si da atto che sulla particella oggetto di pignoramento vi è l'esistenza di "servitù negati di passaggio a favore dei confinanti".

PREZZO BASE D'ASTA: € 11.057,04 (undicimilacinquantasette/04)

(valutazione di perizia: € 11.057,04)

OFFERTA MINIMA: € 8.292,78 (ottomiladuecentonovantadue/78) pari al 75% del prezzo base d'asta.

Vendita non soggetta ad I.V.A.

Offerta minima in aumento in caso di gara € 500,00.

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione del C.T.U. Arch. Emilio Basile, depositata presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari, consultabile presso lo studio del professionista delegato oltre che sui siti internet in cui saranno effettuati gli adempimenti pubblicitari di seguito descritti.

La predetta relazione di stima, alla quale si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, s'intende parte sostanziale ed integrale della presente vendita e della quale gli interessati hanno onere di prendere preliminare visione.

VISITA DEGLI IMMOBILI: Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita. 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 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.).

CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori; con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge (ed eventuale regolamento di condominio).

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

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 già indicate nella descrizione degli immobili.

La liberazione degli immobili, laddove occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ai sensi dell'art. 560 comma 6 c.p.c., su richiesta dell'aggiudicatario, il quale deve provvedere a richiedere tale liberazione, al massimo, contestualmente al versamento del saldo del prezzo o comunque prima della predisposizione della bozza del decreto di trasferimento. L'aggiudicatario potrà esonerare il custode dalla liberazione.

Disposizioni generali

Il Gestore della vendita telematica è: Astalegale.net S.p.A..

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

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

L'Offerta

L'offerta di acquisto dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica, tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita sul portale www.spazioaste.it.

Il termine per la formulazione delle offerte è fissato **entro le ore 12:00 del 16/03/2026, giorno precedente la data fissata per la vendita**; l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine previsto dal presente avviso.

La dichiarazione di offerta conterrà 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 giorni.

E' 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 che dovranno preventivamente essere posti al vaglio del delegato e resi per iscritto nella formulazione dell'offerta stessa.

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

L'offerta dovrà contenere:

a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (nel caso di soggetto straniero non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno valido o – se scaduto – occorre che sia data prova di aver presentato la richiesta di rinnovo prima della scadenza o entro 60 giorni dalla scadenza, con la relativa ricevuta di presentazione all'autorità competente; ovvero

indicazione del Trattato internazionale tra Stato Italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano) b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione; c) la richiesta di agevolazioni fiscali (mentre i relativi moduli 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 minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice; f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, 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.

Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta

E' necessario che l'offerta, in via alternativa:

a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:

b) sia 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 formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

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

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

b) l'offerta d'acquisto va presentata in bollo di € 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp 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). 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 è tenuto al versamento di una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a: **"TRIB.PE PROC.N.204/2023 RGE IMM" coordinate IBAN: IT90D050331540000000113887** accesso presso la Banca Popolare delle Province Molisane, con la causale **"versamento cauzione"**.

Il bonifico dovrà essere effettuato, a cura dell'offerente, in modo tale che la valuta sia maturata sul conto corrente intestato alla procedura entro i termini per l'esame dell'offerta.

In particolare, **l'offerta sarà considerata inammissibile** qualora, nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e per la deliberazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura.

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

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

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

L'esame delle offerte verrà effettuato tramite il portale www.spazioaste.it, attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato.

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

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.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 od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

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

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

1) Nell'ipotesi di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

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

2) Nell'ipotesi di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**:

- a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);
- b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci e ad assumere le determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:
 - i) maggior importo del prezzo offerto;
 - ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
 - iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
 - iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
- c) il professionista procederà infine come segue:

- i) qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- ii) qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti conseguenziali.

Gara tra gli offerenti

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

In particolare:

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

La gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 13:00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara.

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

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

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

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

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

Il professionista delegato procederà individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione.

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.

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

- i) bonifico bancario sul conto corrente indicato nel presente avviso di vendita ("" **TRIB. PE PROC.N.204/2023 RGE IMM'** coordinate **IBAN: IT90D0503315400000000113887** accesso presso la Banca Popolare delle Province Molisane), 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. 204/2023 R.G.E..**

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

- i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;
- ii) il professionista procederà a fissare immediatamente un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c..

Che è ammissibile il pagamento rateale del prezzo. In tal caso, verrà specificato che l'offerta sarà ritenuta ammissibile solo se il pagamento rateale sia proposto entro un periodo non superiore a 12 mesi e solamente in caso di giustificati motivi che dovranno essere preventivamente posti al vaglio del delegato e resi per iscritto nella formulazione dell'offerta stessa.

Dopo l'aggiudicazione, se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile è effettuata a cura del Custode Giudiziario, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c., **su richiesta dell'aggiudicatario**, il quale deve provvedere a richiedere tale liberazione, al massimo, contestualmente al versamento del saldo del prezzo o comunque prima del deposito della bozza del decreto di trasferimento. 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. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme); a tal fine il professionista 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.
- III) il professionista delegato tratterrà il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul c/c della procedura a tutela del pagamento delle spese degli ausiliari della procedura.

Saldo spese

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione o al 15% del prezzo di aggiudicazione, ove dichiarati di volersi avvalere dei benefici fiscali legati all'acquisto della prima casa) e salvo conguaglio finale, per far fronte alle spese e all'assolvimento delle imposte, con l'avvertenza che le somme versate andranno imputate anzitutto a titolo di spese ex art. 1194 c.c.. In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza. 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 p.e.c. o raccomandata a.r.). Nel caso di pagamenti parziali, le somme versate andranno imputate anzitutto a titolo di spese ex art. 1194 c.c..

Sono a carico dell'aggiudicatario, altresì, tutte le spese e gli oneri fiscali e tributari conseguenti al trasferimento degli immobili ed accessori (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, saranno anticipate dall'interessato, su richiesta del professionista delegato e recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex art. 2770 cod. civ. con precedenza ex art 2777, cod. civ., anche sui crediti ipotecari. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

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.

A norma dell'art. 46 D.P.R. 6-6-2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora la costruzione dell'immobile sia iniziata dopo il 17/3/85 e si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica o, in mancanza, dalla trascrizione del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Ai sensi dell'art. 61 del decreto n. 646 del 16.7.1905 ogni aggiudicatario potrà con il consenso dell'Istituto mutuante, profittare del mutuo frazionato su ciascun appartamento purché, nei quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori, gli interessi e le spese e purché il prezzo a cui gli fu deliberato il lotto sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'Istituto oppure paghi la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'unità immobiliare espropriata ai 3/5 del relativo prezzo di base.

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

A norma dell'art. 40 L. 47/85, qualora si tratti di immobile o di opere abusive la cui realizzazione sia stata ultimata entro la data del 1/10/1983, a norma delle disposizioni di cui al capo IV L. 47/85 (non abrogate dal TU edilizia di cui al DPR 380/01 come previsto dall'art. 136 T.U. cit.) l'aggiudicatario ha facoltà di presentare, presso il Comune ove si trovi l'immobile, domanda di sanatoria nel termine di 120 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento "purché le ragioni di credito" fatte valere nell'esecuzione dal creditore procedente o intervenuto, siano di data antecedente all'entrata in vigore della L. 47/85.

Ai sensi dell'art. 35, XII c. L. 47/85 nel caso in cui, pur non risultando rilasciata la concessione in sanatoria (condono), risulti presentata la relativa domanda a suo tempo da parte del proprietario o altro avente diritto, la domanda di condono deve ritenersi accolta tacitamente, ai sensi dell'art. 36 L. 47/85 qualora:

- risultino decorsi 24 mesi dalla presentazione della domanda;
- risultino versate le prime due rate dell'oblazione fermo l'obbligo per l'aggiudicatario, qualora a ciò non si sia già provveduto, di procedere all'accatastamento.

In ogni caso, per le opere realizzate anteriormente al 01/09/1967 non è necessario procedere sanatoria delle opere stesse (art. 40 L. 47/85) e, ai fini della successiva commercializzazione dell'immobile va allegata all'atto dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da cui risulti l'epoca di realizzazione delle opere stesse (v. Cass. 6162/06).

Condizioni generali dell'assegnazione

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà a:

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

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli 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

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

La partecipazione alla vendita implica:

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

Adempimenti pubblicitari

Del presente avviso sarà data pubblicità, a cura del professionista delegato e 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:

- Pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- Pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'Ordinanza del Giudice e della relazione di stima, comprese fotografie, epurata dalle indicazioni delle generalità dei debitori, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, sul sito internet www.astalegale.net e, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", 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 www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv.
- Pubblicazione per estratto sul periodico Pescaraffari.

Maggiori informazioni potranno richiedersi al professionista delegato Avv. Cesare Borgia, con studio in Pescara alla via Isonzo n. 40 – tel. 085.292276 email: avvcesareborgia@gmail.com.

Pescara lì 23/12/2025

Il Professionista Delegato
Avv. Cesare Borgia