

TRIBUNALE CIVILE di PESCARA
Esecuzione Immobiliare n. 213/2024 R.G.E.
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

La sottoscritta Avv. Ivana Iannetti, con studio in Pescara alla Via Palermo n. 136, nella qualità di custode e professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal G.E., Dott.ssa Daniela Angelozzi, al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 213/2024 R.G.E. del Tribunale di Pescara, giusto provvedimento di delega del 01.04.2025

AVVISA

che il giorno **18 novembre 2025 alle ore 9,15 e segg.ti** avanti a sé, presso l'aula riservata alle vendite delegate del Tribunale Civile di Pescara, avverrà nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c. e all'art. 24 del D.M. n. 32 del 2015, ai sensi dell'art. 591 comma 2 c.p.c., **il secondo esperimento di vendita senza incanto con eventuale gara in modalità ASINCRONA**, in caso di plurime offerte ammissibili con modalità telematica tramite la piattaforma www.astetelematiche.it del bene immobile di cui al **lotto unico** (secondo le "condizioni di vendita" previste nel presente avviso) relativi al giudizio di espropriazione immobiliare in epigrafe nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 -ter Disp. Att. c.p.c. di cui al D.M. n. 32 del 2015.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO "U"

Bene n.1 Fabbricato civile ubicato a Scafa (PE) - Vico Pescara civ. 1

Descrizione: piena proprietà superficiaria (due comproprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione di beni) di immobile di civile abitazione con annessi locali cantina/deposito al piano terra, inserita in una porzione edilizia da cielo a terra di n. 2 piani f.t. posta nel centro urbano su una traversa di Corso I° Maggio Scafa (PE), contigua ad altre unità immobiliari. L'appartamento al piano primo, servito da scala interna con accesso al piano terra sul vicolo, è composto da: **ingresso al piano terra, scala, disimpegno corridoio, bagno, ampia stanza non aerata, soggiorno-cucina, camera; al piano terra con n. 2 ingressi sul vicolo: n. 3 locali cantina/deposito di cui uno affacciante su corte comune (non intestata, graffiata al fabbricato individuato con mappale 52) avente lato accessibile dal vicolo. La porzione edilizia è dotata di soffitta/intercapedine coperta a tetto, accessibile dall'esterno. Il vicolo non è praticabile per le automobili. L'immobile è prossimo ai principali servizi civici. Si evidenzia la penuria di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze. Nella vendita è compresa la soffitta (corrispondente alla perimetrazione catastale dell'unità immobiliare della pianta del NCEU), non accatastata ma compresa nelle consistenze immobiliari univocamente individuate con il sub 11. La vendita non comprende diritti esclusivi sulla corte indicata agli atti come "corte interna", da ritenersi comune alle unità catastali attuali e pregresse che compongono la p.lla 52. I beni non sono comodamente divisibili in natura.**

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Scafa (PE) - Vico Pescara civ. 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE

Identificazione Catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Scafa (PE) al **foglio 6, p.lla 52, sub. 21**, cat. A/4, cl.4, vani 6,5, piano T-1, porzione unica da cielo a terra, superficie catastale 194 mq e rendita € 386,05

Confini: in senso antiorario: In senso antiorario: prop. **** Omissis ****, Vicolo Pescara, corte esclusiva su distacco con p.lla53.

Precisazioni: L'indirizzo reale del bene è: Vico Pescara civ. 1. Si precisa in quanto: sul pignoramento è erroneamente riportato Vico Teramo n. 1 (localizzato altrove); sulla visura catastale attuale risulta Corso I Maggio (senza numero civico) a seguito di Variazione toponomastica del 17/09/2013; individuazione con Vico 1, associato allo stesso bene, prima della variazione toponomastica; Vico 1 sull'atto di provenienza, congruente con quello della visura catastale all'epoca agli atti.

Disponibilità: l'immobile risulta libero vigilato da un debitore comproprietario.

Valore di stima: € 63.868,40

Vendita non soggetta ad IVA

Prezzo Base d'Asta: € 47.901,30 (ribassato di ¼)

Offerta minima per la partecipazione alla vendita pari al 75%: € 35.926,00

L'immobile di cui al Lotto Unico è meglio descritto nella relazione del C.T.U. arch. Alfonso Angelone, depositata il 27.02.2025 alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni stessi. La menzionata relazione del C.T.U., depositata presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Pescara sono consultabili presso lo studio del professionista delegato e sui siti: <http://tribunale.pescara.it>, www.astegiudiziarie.it, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

VISITA IMMOBILI

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto a visionare gli immobili in vendita **entro (15) quindici giorni dalla richiesta**, che dovrà essere formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni si svolgerà con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contratti tra loro (art. 560 c.p.c.).

REGIME DELLA VENDITA

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori; con tutti gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti

dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge (ed eventuale regolamento condominiale).

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, la mancanza di qualità o difformità, anche di misura, della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli immobili e degli 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.

Agli effetti del D.M. 22.01.2008 n. 37 e del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti della ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, anche in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che l'Attestato di Prestazione Energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Il bene immobile costituente il lotto unico viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti ad eccezione di quelle eventualmente già indicate nella descrizione dell'immobile. Eventuali iscrizioni o trascrizioni, ove esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura.

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.

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

CONDIZIONI GENERALI 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.

OFFERTA

L'offerta d'acquisto (in bollo) dovrà essere presentata **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.astetelematiche.it. Nella pagina web iniziale Modulo Web ministeriale "Offerta telematica" è disponibile il "Manuale utente" del Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

L'offerta dovrà essere presentata entro le ore **12:00 del giorno 17 Novembre 2025**, giorno fissato per la verifica di ammissibilità.

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 giorni.

È ammissibile il pagamento rateale del prezzo. 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.

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.

All'offerta debbono essere allegati: **a)** copia del **documento di identità** in corso di validità e copia del **codice fiscale** del soggetto offerente (in caso di soggetto straniero non comunitario, deve essere allegato anche copia del **permesso di soggiorno valido** o -se scaduto- documento attestante la presentazione di richiesta di rinnovo prima della scadenza o entro 60gg. dalla scadenza e 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 della procedura; **c)** la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.procedure.it, che saranno depositati solo all'esito dell'aggiudicazione finale; **d)** dichiarazione relativa al **regime di comunione legale** dell'offerente (la relativa documentazione, con copia del documento di identità valido e copia del codice fiscale del coniuge, potrà essere inviata al delegato – trasmessi poi da questi telematicamente – entro il momento del saldo del prezzo; **e)** se il soggetto offerente è **minorenne o interdetto o inabilitato**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di **autorizzazione del Giudice Tutelare**; **f)** se il soggetto offerente è una **società o persona giuridica**, copia recente del documento (ad esempio, **certificato del registro delle imprese di non oltre 12 mesi**) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; **g)** se l'offerta è formulata da **più persone, o da procuratore speciale**, copia anche per immagine della **procura rilasciata** dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

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

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

Si precisa che all'offerta dovrà essere allegata l'indicazione dell'IBAN dell'offerente al fine di consentire al professionista delegato la restituzione della cauzione per la mancata aggiudicazione.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta deve essere: **a) sottoscritta con firma digitale** e trasmessa a mezzo di PEC casella di posta elettronica certificata; oppure: **b)** deve essere 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 condizioni 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@giustiziacert.it, con la precisazione che:

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; **b)** l'offerente deve procedere al **pagamento del bollo** dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente tramite bonifico bancario o carta di credito), accedendo all'area pagamento. Quindi online tramite pagoPa, utenti non registrati sul portale de 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 pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato in Pescara 65122 Via Palermo n. 136; 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 viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa

documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita. I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

CAUZIONE

L'offerente deve versare una somma pari almeno al **dieci (10) % del prezzo offerto a titolo di cauzione** (la causale del bonifico conterrà la dicitura "versamento cauzione"), che sarà trattenuto in caso di aggiudicazione e successiva decadenza per mancato versamento del saldo prezzo nei termini, allegato all'offerta unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto.

L'importo di tale cauzione dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul c/c intestato **alla PROCEDURA ESECUTIVA N. 213/2024 RG TRIBUNALE DI PESCARA acceso presso Banca di Credito Cooperativo di Castiglione Messer Raimondo e Pianella "BCC" filiale di Pescara C.so V. Emanuele- coordinate Iban: IT 10 J 08473 15400 00 00 00 157505, con causale "proc. esecutiva n. 213/2024 R.G.E. - versamento cauzione lotto unico",**

Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo da consentire l'accredito **entro il giorno precedente alla data fissata** per la vendita. 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**;

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà **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 nella offerta.

VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali hanno luogo a cura del professionista in **Tribunale presso l'Aula dedicata alle vendite delegate** o presso lo studio del professionista medesimo, comunque situato nel circondario Tribunale. Tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione hanno luogo a cura del delegato presso il proprio studio.

L'esame delle offerte viene effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Anche la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite **l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute –almeno 30 (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.

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

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 delle prescrizioni generali ex art. 571 c.p.c. e segg. e delle prescrizioni speciali di cui all'ordinanza;

-**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 del **gestore astetelematiche** 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 sulla ammissibilità delle offerte, il professionista procederà come segue:

1) In caso di presentazione 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 è accolta** ed il bene verrà aggiudicato all'offerente;

b) se **l'offerta è inferiore** al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente nei limiti di ammissibilità dell'offerta, pari al 75% del prezzo indicato come prezzo base d'asta), l'offerta verrà 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 della esistenza di circostanze specifiche e concrete (che saranno indicate espressamente in 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) In caso di presentazione 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 e comunque nella ordinanza di delega), ovvero secondo la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta, secondo il sistema dei plurimi rilanci;

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a **verificare l'eventuale formulazione di rilanci** ed alla determinazione sull'aggiudicazione nei seguenti termini: il professionista individuerà la **migliore offerta** tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi:

i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà infine come segue:

i) qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

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

GARA TRA GLI OFFERENTI

Il professionista delegato, in caso di plurime offerte ammissibili, procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti nella forma della **VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI sull'offerta più alta**. Gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio solo con modalità telematiche e nel termine di seguito indicato.

In particolare: **i)** i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale 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 abbia 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 abbia 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 a mancata presentazione delle 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);

-l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;

- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica;

- i **rilanci** sull'offerta più alta **non possono essere inferiori a € 1.000,00** trattandosi di immobile avente prezzo base pari o inferiore a € 100.000,00;

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la migliore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate di coloro che le abbiano 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 PEC posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Il professionista delegato procederà alla individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita.

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).

INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

SALDO PREZZO.

Il versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario deve aver luogo **entro il termine indicato nella offerta**, oppure, nel caso nella offerta non sia indicato un termine o nel caso nella offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine di 120 giorni dalla aggiudicazione**, salvo quanto previsto in ordine alla possibilità di corrispondere il prezzo residuo in via rateale, laddove sia proposto entro un periodo non superiore a 12 mesi e solamente in caso di giustificati motivi contenuti per iscritto nella formulazione dell'offerta, alla quale deve essere allegata alla relativa documentazione comprovante delle motivazioni che giustificano il pagamento rateale e preventivamente posti al vaglio del delegato, il quale potrà richiedere, in caso di incertezza, indicazioni specifiche al giudice dell'esecuzione.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: **i) bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura** esecutiva n. 213/2024 RGE Tribunale di Pescara acceso presso **Banca di Credito Cooperativo di Castiglione Messer Raimondo e**

Pianella "BCC" filiale di Pescara C.so V. Emanuele coordinate Iban: **IT 10 J 08473 15400 00 00 00 157505** (con la 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.213/2024 R.G.Es.** In caso di **inadempimento** della obbligazione di 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 **firmare immediatamente nuovo esperimento di vendita** alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita (senza incanto) e con **cauzione pari al 10 per cento (10%) del prezzo offerto**, trasmettendo gli atti al Giudice per la emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c..

Laddove l'immobile 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, 385 (creditore fondiario), **il versamento del prezzo** abbia luogo con le seguenti modalità:

- i)** l'aggiudicatario **procederà in ogni caso** al versamento presso il conto della procedura con le modalità sopra indicate;
- ii)** **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 a favore del creditore fondiario. In caso di mancata o intempestiva precisazione del credito fondiario, verrà inviata comunicazione al creditore che l'intero residuo prezzo sarà versato alla procedura nel termine fissato;
- iii)** **il professionista delegato tratterrà il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2 c. 7 DM 227/2015) sul c/c della procedura a tutela del pagamento delle spese degli ausiliari della procedura al fine di evitare che al riparto, causa il versamento integrale a mani del fondiario, siano carenti le somme per pagare delegato e stimatore.**

A tal fine il professionista delegato verificherà: 1) **la natura di mutuo fondiario** del credito azionato e la data di iscrizione dell'ipoteca; 2) **la corretta quantificazione** del credito assistito da predazioni ipotecaria; 3) quantificherà, in via approssimativa, le somme da

collocarsi in via privilegiata ex articolo 2770 c.c. (spese vive, spese legali del creditore precedente, compenso del custode anche per l'eventuale liberazione del cespite e compenso del delegato medesimo) e, solo laddove dovessero **superare il 20% del prezzo ricavato dalla vendita** richiederà prontamente al GE una riduzione della somma da versare al creditore fondiario. 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. 41. comma 5 D.Lgs. n. 385/1993.

SALDO SPESE

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese e gli oneri fiscali e tributari conseguenti al trasferimento degli immobili, (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali), nonché il 50% del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione.

Le spese relative alla cancellazione della trascrizione, del pignoramento e delle ipoteche precedenti e successive al PIGNORAMENTO sono a carico della procedura esecutiva e il delegato è autorizzato ad effettuare il pagamento con il ricavato della vendita, previo rendiconto.

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**). Ove dette somme dovessero risultare insufficienti, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarle nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il **termine di 20 giorni dalla predetta comunicazione** (da inviarsi a mezzo PEC o raccomandata AR). Nel caso di pagamenti parziali, le somme versate andranno imputate anzitutto a titolo di spese ex articolo 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.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE:

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel **termine di 10 giorni 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 provvederà a:

- i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e,
- ii) eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
- iii) a 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;
- iv) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento;
- v) predisporre anche in tale occasione progetto di distribuzione.

Il creditore, che è rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato, **nei 5 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 eventuali 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.

* * * * *

A norma dell'art. 46 D.P.R. 6.6.2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora la costruzione dell'immobile sia iniziata dopo il 17.3.1985 e si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi (120) giorni dalla notifica o, in mancanza, dalla trascrizione del decreto emesso dalla Autorità giudiziaria.

A norma dell'art. 40 L. 47/85, qualora si tratti di immobili 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 T.U. edilizia di cui al D.P.R. 380/01 come previsto dall'art. 136 T.U. cit.) l'aggiudicatario ha facoltà di presentare presso il Comune ove si trovi l'immobile domanda in sanatoria nel termine di centoventi (120) giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento "purché le ragioni di credito" fatte valere nell'esecuzione dal creditore precedente 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 all'1.9.1967 non è necessario procedere a sanatoria delle opere stesse (art. 40 L. 47/85) e, ai fini della successiva commercializzazione dell'immobile va allegata all'atto dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da cui risulti l'epoca di realizzazione delle opere stesse (v. Cass. 6162/06).

ESITO NEGATIVO DELLA VENDITA.

Nell'ipotesi in cui la prima vendita non abbia esito positivo, il professionista delegato procederà ad ulteriori vendite ai sensi dell'articolo 591 2 c.p.c., **ribassando** progressivamente il valore d'asta/prezzo di riferimento, **ogni volta di un quarto fino a due ribassi**, per un complessivo di tre (3) esperimenti (da effettuarsi **entro un anno dall'emissione dell'ordinanza di vendita**). Quindi, al termine del terzo tentativo infruttuoso, il professionista deposerà adeguata relazione contenente le seguenti informazioni:

- descrizione del lotto,
- cronistorie dei tentativi di vendita (con indicazione delle date e dei prezzi);
- stato di occupazione del lotto, (con indicazione anche dei mutamenti medio tempore intervenuti rispetto al primo accesso)
- cronistoria delle eventuali attività di liberazione;
- considerazioni finali sulle ragioni che hanno ostacolato la vendita del bene, tra cui si indicano, a titolo meramente esemplificativo: stima originaria eccessiva da parte del perito; immobile privo di segmento di mercato o comunque non appetibile (rudere, immobile abbandonato, terreno non agevolmente raggiungibile, terreno agricolo non appetibile, ecc.); fattori esterni (immobile ubicato in aree depresse e/o degradate, immobile ubicato in contesto familiare, dell'esecutato; onere di costituzione o sottoposizione a servitù prediali, procedimenti giudiziari civili, penali, amministrativi, pendenti in relazione al bene; immobile sottoposto ad ordini di demolizione da parte della P.A., ecc.); opportunità di diversa formulazione dei lotti; situazioni temporanee di assenza di domanda di mercato.
- Il delegato indicherà, in particolare, **la sussistenza o meno di richieste di visite da parte di potenziali acquirenti**. Il professionista rimetterà gli atti al G.E. anche nel caso in cui il bene, inteso come singolo lotto, **debba essere posto in vendita, nell'ulteriore tentativo, ad un valore (inteso come base d'asta) inferiore o uguale a € 25.000,00**. Anche in questi casi il delegato allegnerà la relazione con le informazioni sopra indicate, affinché il G.E. possa valutare l'antieconomicità della vendita.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Del presente avviso sarà data pubblicità ai sensi dell'art. 490 c.p.c. a cura del professionista delegato mediante pubblicazione, 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. A tal specifico adempimento è delegata la Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a..

-inserimento, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, nel sito INTERNET del Tribunale di Pescara (<http://tribunale.pescara.it>);

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

* * * * *

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, nell'ordinanza di vendita 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 Prestazione Energetica e che, per l'effetto, sono a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Il Tribunale non si avvale di mediatori e la visita all'immobile è gratuita. Maggiori informazioni potranno richiedersi presso lo studio del professionista delegato Avv. Ivana Iannetti sito in Pescara alla Via Palermo n. 136 , Tel.: 085- 4212765 – 346.3273554 – email:

studioiannetti@libero.it nonché sui siti internet: <http://tribunale.pescara.it> e www.astegiudiziarie.it.

Pescara, 28.07.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Ivana Iannetti