

Primo Avviso di Vendita di Immobili

Espropriazione Immobiliare 224/2024 R.G.E. (rito Cartabia)

L'Avv. Luca La Gorga (cf. LGRLCU66D13H501G), con studio in Pescara Viale Leopoldo Muzii 55, Professionista Delegato ex art. 591-bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita nonché alle successive operazioni, giusta ordinanza del 01.04.2025 del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Pescara, Dr.ssa Daniela Angelozzi

AVVISA

che il giorno **5 novembre 2025, ore 10.15** si procederà davanti a sé alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, nel caso di offerte plurime ammissibili, avrà luogo la gara nella forma **della vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** dell'immobile pignorato -come di seguito descritto- secondo le condizioni di cui al presente avviso e di cui all'ordinanza di vendita del 01.04.2025, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161- ter disp. att. c.p.c. di cui al DMG 26.02.2015 n. 32

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO: piena Proprietà (1/1) di immobile residenziale sito nel Comune di Moscufo (PE) alla Contrada Sterparo Dei Santi civico 19 (al catasto indicato come civico 18).

Piena proprietà- Appartamento ubicato a Moscufo (PE) -Contrada Sterparo Dei Santi 19 (al catasto indicato come civico 18), piano T-1. L'immobile, con ingresso al piano terra, si compone di un vano disimpegno con scala di collegamento al piano superiore oltre che di una cucina e di un soggiorno con W.C. di servizio. Al piano superiore n° 3 camere da letto opportunamente disimpegnate ed un W.C. principale. All'immobile si accede dal viale esterno, in battuto di ghiaia e terra, comune ad altre unità immobiliari. Al piano terra risulta un'area cortilizia recintata con struttura di legno e siepi perimetrali, il cui accesso è dal vano disimpegno e dal soggiorno interno all'unità immobiliare pignorata. Per tale area non risultano titoli di godimento esclusivi in favore dell'esecutato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 124, Sub. 6, Categoria A3, Graffato al Fg. 14, P.Illa 647, Sub 2, vani 7,5, superficie catastale 159 mq.

L'immobile ricade nel vigente PRG del Comune di Moscufo, "Zona B3 di completamento" che all'art. 35 del vigente P.R.G prevede: le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ad esclusione delle attività esistenti alla data di adozione del presente piano, a condizione che tali attività risultano in regola con le norme igienico sanitarie. E' consentito l'esercizio di attività alberghiere e di ristorazione, ovvero di tutte quelle attività legate all'accoglienza e alla sistemazione dei turisti (centri informazioni, pensioni, B&B, affittacamere, ostelli per la gioventù). In tali zone il piano si attua

mediante permesso a costruire, applicando i seguenti indici: -If =Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,80 mc/mq; -Q=Rapporto max di copertura: 35%; -H=Altezza max: ml.8,00; -P= Parcheggi ed autorimesse: 1 mq per ogni 10 mc di costruito ed esclusi dal volume se di altezza non maggiore di ml. 2,50; - D= Distanze: secondo quanto precisato all'art. 12 delle presenti norme; -Sm=superficie minima di intervento 800 mq... L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'unità immobiliare confina a Nord/Ovest con l'abitazione identificata al Sub 10; a Sud con l'U.I. adibita a locale di deposito ed identificata al Sub 11.

Valore di stima da perizia: Euro 56.982,00

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 56.982,00

OFFERTA MINIMA: Euro 42.736,50 (offerta pari al 75% del prezzo base d'asta)

RILANCIO MINIMO DI GARA: Euro 1.000,00

La Vendita NON è soggetta ad IVA.

La persona esecutata è separata dal 1998 e, in precedenza, era in regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile risulta essere occupato dal debitore

Tale bene, così come accertato in sede di sopralluogo e come altresì verificato dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Moscufo (Pe) in data 16.01.2025, risulta iscritto al numero civico 19. Come spiegato dal CTU con l'integrazione del 27.08.2025, a parziale rettifica dell'elaborato peritale del 28.02.2025, nei documenti agli atti della procedura (certificazione notarile ed atto di pignoramento) e nelle visure catastali, attuali e storiche presenti in banca dati del NCEU, la numerazione civica 18 risulta non congruente con quanto verificato in sede di sopralluogo e come dai certificati agli atti del Comune di Moscufo (Pe) pur essendovi, di fatto, corrispondenza tra il civico (anagrafico) 19 e quello (catastale) 18 così come indicato negli atti catastali attuali.

Pertanto, in sede di trasferimento dell'immobile ed a seguito di aggiudicazione di vendita, sarà necessario provvedere alla rettifica della numerazione civica 18, attualmente indicata nei documenti catastali, al corretto numero civico 19.

Tale operazione di rettifica e correzione potrà essere eseguita tramite la procedura disponibile sul sito dell'Agenzia del Territorio- sezione correzione dati catastali on line "Contact Center".

Nell'atto di acquisto dell'immobile, da parte ...OMISSIS..., datato 17/12/2004 num. RP 14444, - si fa nota dell'atto a rogito Notaio D'Ambrosio del 06/10/1993, R.P. 6922 con cui si costituiva servitù di passaggio sulla P.Illa 670 (confinante con la P.Illa 647) a favore delle P.Ille 428 (ora divise in P.Ille 855 e 124), P.Illa 429 e P.Illa 124. Nell'atto di acquisto di cui sopra si richiama anche un ulteriore atto del Notaio Scaccia datato 30/10/1999 Rep. 118174/21164 con cui si costituisce servitù di passaggio da esercitarsi sulla P.Illa 647 a favore delle P.Ille 711, 712, 136, 804, 805 e 120.

L'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione salvo il riscontro di alcune infiltrazioni, provenienti dalla copertura, nell'intradosso del solaio del piano primo; risulta in ottime condizioni statiche non presentando lesioni e dissesti visibili.

L'U.I. risulta dotata di impianto elettrico ed idrotermosanitario funzionanti, con l'impianto di produzione di acqua calda sanitaria tramite boiler elettrico e riscaldamento autonomo con stufa a pellet. Per tutti gli impianti non è stata fornita la pertinente certificazione ai sensi della vigente normativa: Pertanto: non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE; non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico; non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico; non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

La costruzione del fabbricato, in cui è ricompresa l'U.i.U. oggetto di vendita, è stata realizzata con i seguenti titoli edilizi: -Concessione Edilizia n°33 del 20/07/2000 per la ristrutturazione e ampliamento di un fabbricato civile abitazione esistente costituito al piano terra da locali di deposito e al piano superiore di locali abitativi; -Concessione Edilizia in Variante n°31 del 04/06/2001 per le opere di diversa distribuzione interna; in data 04/08/2004, il Comune di Moscufo rilasciava, all'allora ditta proprietaria, Certificato di Agibilità n°2. Successivamente con P.d.C n°53 del 07/10/2005 venivano autorizzati lavori di ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato consistenti in chiusura per motivi igienici delle aperture di collegamento tra il vano ingresso/disimpegno con i locali deposito (attualmente utilizzati come vano cucina e vano soggiorno), garantendo l'accesso ai locali di deposito unicamente dall'esterno;- al piano primo opere da realizzarsi per la chiusura del vano scala con infissi e il cambio di destinazione del vano ripostiglio in locale di deposito (attualmente utilizzata come camera da letto).

-Si riscontra la titolarità reale con quella catastale.

-Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

-La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata.

-La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

-Non sussiste corrispondenza catastale.

Come accertato in sede sopralluogo, si riscontra la non conformità degli spazi interni alle planimetrie in atti al NCEU. Precisamente al piano terra risultano realizzate numero 2 aperture di collegamento tra lo spazio disimpegno e i vani attualmente adibiti a soggiorno e cucina. Al piano primo, oltre alle differenti d'uso accertate rispetto alle planimetrie agli atti del catasto, risultano realizzati: un prolungamento del vano disimpegno, mediante una struttura di vetro mattone e muratura, che ha determinato una riduzione della camera prospiciente il vano scala di collegamento; la realizzazione di un soppalco con struttura portante in legno lamellare, utilizzato come ripostiglio, nelle due camere adiacenti tra loro.

Come accertato in sede di sopralluogo, **si riscontra la non conformità dello stato dei luoghi con quanto legittimamente assentito con P.d.C n° 53.** Le difformità rispetto ai titoli edilizi rilasciati ed accertati in sede sopralluogo, consistono in: al piano terra nell'apertura di vani di collegamento tra l'ingresso/disimpegno e gli ambienti ora utilizzati come cucina e soggiorno e il relativo cambio di destinazione da locale fondaco e locale rimessa a locale cucina e soggiorno; al piano primo nella realizzazione di soppalco in struttura di legno lamellare nelle due camere da letto e la realizzazione del prolungamento del vano disimpegno esistente attraverso la realizzazione di tramezzo divisorio in vetromattone e muratura oltre che il cambio di destinazione del locale di deposito in camera da letto. Secondo quanto previsto nel vigente Regolamento Edilizio e di Igiene del Comune di Moscufo, tali interventi non risultano autorizzabili. La regolarizzazione di tali opere risulterebbe parzialmente possibile mediante: -la sanatoria edilizia delle aperture dei vani tra l'ingresso/disimpegno ed i locali di deposito al piano terra nonché la diversa distribuzione interna al piano primo derivante dal prolungamento del tramezzo divisorio tra il disimpegno e la camera da letto; -il ripristino delle destinazioni d'uso dei singoli vani secondo il progetto approvato in quanto non risulterebbe possibile la sanatoria relativa al cambio d'uso e l'eventuale recupero abitativo delle volumetrie accessorie (locale di deposito e ripostiglio) assentite nel progetto originario; -il ripristino dello stato legittimamente autorizzato, mediante lo smontaggio del soppalco che, realizzato nelle camere al piano primo, non rispetterebbe il requisito delle altezze minime abitabili stabilite dal regolamento edilizio vigente.

Per la regolarizzazione dell'immobile a seguito di diversa distribuzione interna rispetto all'ultimo titolo edilizio assentito (P.d.C. n°53 del 07/10/2005) è necessario conseguire specifica sanatoria edilizia, così come previsto dalla vigente normativa (L. 105/2024-Salva Casa) e corrispondere importi (oneri concessori, di sanatoria e del professionista incaricato) pari a € 3.000,00. La struttura soppalcata, non essendo sanabile, dovrà essere rimossa, i relativi oneri ammonterebbero, secondo una stima sommaria a € 4.500,00 che dovranno essere detratti, unitamente a quelli per la sanatoria edilizia delle altre opere abusive, dal valore di stima pari a € 64.862,00. In conclusione il valore finale di vendita del bene di che trattasi risulta essere pari a € 56.982,00 (64.862,00-7.500,00)

*** ** ***

Per una più accurata descrizione del bene, del suo interno, esterno e delle parti comuni -anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri, pesi e formalità pregiudizievoli a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oltre che per chiarimenti sulle difformità catastali, urbanistiche, edilizie e sulla destinazione urbanistica dell'immobile- si fa espresso rinvio alla relazione dell'esperto stimatore Arch. Emilio Basile e relativi allegati in atti alla predetta procedura in data 28.02.2025 nonché alle successive osservazioni depositate in data 27.08.2025 consultabili sui siti internet <https://pvp.giustizia.it>, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.pescara.it, www.astalegale.net (oppure presso lo studio del professionista delegato).

VISITA DEGLI IMMOBILI

Gli interessati all'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare il bene in vendita entro 15 giorni dalla richiesta. La richiesta di visita dovrà essere formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> usando il tasto "prenotazione visita immobile" e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La visita del bene si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro (art. 560 c.p.c.).

REGIME DELLA VENDITA

L'immobile è 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 gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù, attive e passive, esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge (ed eventuale regolamento di condominio). La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità e di eventuali difformità -anche di misura, della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli immobili e degli impianti a norme di legge vigenti, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia- non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e 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 e/o imposta derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per: il certificato energetico dell'immobile/APE, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, la dichiarazione di

conformità dell'impianto termico, la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. Per quanto non previsto nel presente avviso verranno applicate le vigenti norme di legge.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA - 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.

OFFERTA. L'offerta di acquisto dovrà essere in bollo e formulata esclusivamente con modalità telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato a norma dell'art. 579 cpc ultimo comma, tramite il modulo web "*offerta telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia ed al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita sul portale del gestore della vendita telematica. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate entro le ore 12,00 del 04 novembre 2025 come da indicazioni di seguito specificate. Il giorno immediatamente successivo e cioè **il 05 novembre 2025 alle ore 10,15** si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed eventualmente all'avvio della gara con le modalità telematiche di seguito indicate. L'offerta dovrà contenere in allegato (nella busta telematica e quindi caricati nella fase di compilazione dell'offerta telematica): **a)** copia del documento valido 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 della cauzione -segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento e copia dell'Iban dal quale esso è stato disposto- effettuato tramite bonifico bancario sul c/c acceso presso BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE MOLISANE SCPA FILIALE DI PESCARA- Viale Bovio PE (IBAN IT07Y050331540000000113013; BIC PPMSIT31XXX intestato a **Tribunale di Pescara Proc. Esecutiva Immobiliare N. RGE 224/2024**) pari al 10% del prezzo offerto con la causale "versamento cauzione"; **c)** la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" mentre i relativi moduli -reperibili sul sito internet del Tribunale di Pescara o www.procedure.it- saranno depositati solo all'esito dell'aggiudicazione finale); **d)** la dichiarazione relativa al regime di comunione legale dell'offerente (la relativa documentazione, con copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, potrà essere inviata al delegato – e da questi trasmessa telematicamente - entro il momento del saldo prezzo; **e)** se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento valido d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del

provvedimento di autorizzazione; **f**) se il soggetto offerente è una società o una 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 presenta l'offerta. L'offerta deve contenere l'indicazione del prezzo che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia della stessa, al valore dell'offerta minima. L'offerente dovrà esplicitare nell'offerta l'intenzione di avvalersi di un mutuo per il versamento del saldo prezzo. Salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

Per la **sottoscrizione e trasmissione, a pena d'inammissibilità, l'offerta** dovrà in via alternativa: **a**) essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; **b**) **oppure**, essere trasmessa direttamente a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: -l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; -il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015). Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale, gli allegati all'offerta e la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo, vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@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 "Pagamenti online tramite PagoPa- utenti non registrati" sul portale dei servizi telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15 comma I, 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; l'offerta verrà formulata con modalità non telematica ed 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, comma I D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità -previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta- il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita. I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto il prezzo base, se l'offerente non presta cauzione nelle modalità stabilite nell'ordinanza di vendita o se la cauzione è inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

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 trattenuta in caso di aggiudicazione e successiva decadenza per mancato versamento del saldo prezzo nei termini. L'importo della cauzione (nella misura suindicata) deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente acceso presso **BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE MOLISANE SCPA FILIALE DI PESCARA- v.le Bovio PE (IBAN IT07Y050331540000000113013; BIC PPMSIT31XXX** intestato a **Tribunale di Pescara Proc. Esecutiva Immobiliare N. RGE 224/2024)** con la causale "versamento cauzione". Il bonifico dovrà essere effettuato, a cura dell'offerente, in modo tale da **consentire l'accredito entro il giorno precedente alla data fissata per la vendita, pena l'inammissibilità dell'offerta.** In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che - nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara- il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte, all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avverrà esclusivamente mediante disposizione di bonifico, da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione, il cui IBAN è stato precisato e documentato nell'offerta: per l'effetto il professionista delegato è autorizzato sin d'ora ad operare sul conto corrente intestato alla procedura al fine di restituire le cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari nei termini sopra precisati.

ESAME DELLE OFFERTE La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali ha luogo a cura del professionista in Tribunale presso l'aula dedicata alle vendite delegate oppure presso lo studio del professionista medesimo (comunque situato nel circondario del Tribunale). Tutte le altre attività riservate per legge al cancelliere o al giudice dell'esecuzione avranno luogo a cura del delegato presso il proprio studio. L'esame delle offerte viene effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica. Anche la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, 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. Le buste telematiche contenenti le offerte non devono essere 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 l'ammissibilità delle offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti in conformità alle prescrizioni generali di cui agli artt. 571 e ss. Cpc, alle prescrizioni del presente avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita; -verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati; -procederà, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica. 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.**

Verificata l'ammissibilità delle offerte, nel caso in cui sia stata formulata unica offerta ammissibile e il valore offerto sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente. Laddove l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta, pari al 75% del prezzo indicato come prezzo base d'asta, ex art. 571 comma 2 c.p.c.), l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- 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 secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione. Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

GARA TRA GLI OFFERENTI Nell'ipotesi di presentazione di più offerte ammissibili, il professionista procede ad avviare la gara tra gli offerenti, secondo la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta, secondo il sistema dei plurimi rilanci. Al fine di individuare l'offerta più alta, si tiene 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. La gara ha inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed ha termine finale alle ore 13.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la 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 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. I rilanci sull'offerta più alta non possono essere inferiori a € 500,00 per gli immobili aventi prezzo-base pari o inferiore a € 50.000,00, € 1.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base pari o inferiore a € 100.000,00, € 2.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base pari o inferiore a € 200.000,00 e ad € 5.000,00 per gli immobili aventi prezzo base superiore a € 200.000,00. 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.

Il professionista procede infine come segue:

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

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore base d'asta" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali. 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 (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore). Le comunicazioni ai partecipanti hanno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara da parte del professionista ha luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine finale sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

SALDO PREZZO. Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione. Si precisa che è ammissibile il pagamento rateale del prezzo, laddove sia proposto entro un periodo non superiore a 12 mesi e solamente in caso di giustificati motivi contenuti per iscritto nella formulazione dell'offerta (alla quale deve essere allegata la relativa documentazione comprovante le motivazioni che giustificano il pagamento rateale) e preventivamente posti al vaglio del delegato. Il delegato potrà richiedere, in caso di incertezza, indicazioni specifiche al Ge. Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul

conto corrente accesso presso **BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE MOLISANE SCPA FILIALE DI PESCARA- V.le Bovio IBAN IT07Y050331540000000113013 - BIC PPMSIT31XXX** (intestato a **Tribunale di Pescara Proc. Esecutiva Immobiliare N. RGE 224/2024** (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. 224/24 R.G.E.**

La parte aggiudicataria, nel termine fissato per il versamento del prezzo, ha l’obbligo di rendere la dichiarazione prevista dall’art. 585, comma 4, cpc (secondo il modello reperibile sul sito internet del Tribunale di Pescara e sul sito www.procedure.it) pena la dichiarazione di decadenza dall’aggiudicazione.

In caso di inadempimento all’obbligazione di pagamento del prezzo: i) l’aggiudicazione è revocata e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione sono acquisite a titolo di multa; ii) il professionista procede a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all’ultimo tentativo di vendita (vendita senza incanto) e con cauzione pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l’emissione del provvedimento di cui all’art. 587 c.p.c. Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero 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 ha 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) il professionista delegato verserà l’80% dell’importo al creditore fondiario con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell’art. 2855 cod. civ. (allo scopo di evitare che al creditore fondiario vengano assegnate somme diverse da quelle poi oggetto di assegnazione definitiva, il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme); a tal fine il professionista inviterà il creditore fondiario a fargli pervenire, prima degli esperimenti, la nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata in suo favore con avviso che, in mancanza, non potrà farsi luogo al versamento diretto in favore del creditore fondiario. In caso di mancata o intempestiva precisazione del credito fondiario, il professionista gli comunicherà che l’intero residuo prezzo sarà versato alla procedura nel termine fissato; iii) il professionista delegato tratterà il restante 20% (oltre all’importo per le spese ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul c/c della procedura a tutela del pagamento delle spese degli ausiliari della procedura, al fine di evitare che al riparto, causa il versamento integrale a mani del fondiario, siano carenti persino le somme per pagare delegato e stimatore. Ai fini di cui sopra è altresì necessario che il professionista delegato: 1) verifichi la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data d’iscrizione della ipoteca; 2) verifichi la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria; 3) quantifichi, in via approssimativa, le somme da collocarsi in via privilegiata ex art. 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, richieda prontamente al Giudice 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. Non è necessario richiedere altra autorizzazione al giudice per l'applicazione delle norme sopra indicate. Il GE Autorizza quindi sin d'ora il professionista delegato ad operare il versamento in favore del creditore fondiario nei termini sopra indicati e con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura.

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, pertanto, il delegato è autorizzato sin da ora ad effettuare il pagamento con il ricavato della vendita, rendicontandole. Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario deve depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita a carico dell'aggiudicatario (somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione 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 venti giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.). Nel caso di pagamenti parziali, le somme versate andranno imputate anzitutto a titolo di spese ex art. 1194 c.c. 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. Autorizza quindi sin d'ora il professionista delegato ad operare la restituzione nei termini sopra indicati con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura.

A norma dell'art. 46 D.P.R. 6.6.2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora la costruzione dell'immobile sia iniziata dopo il 17.03.1985 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 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 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 a sanatoria delle opere stesse (art. 40 L. 47/85) e, ai fini della successiva commercializzazione dell'immobile, va allegata all'atto la dichiarazione sostitutiva di notorietà da cui risulti l'epoca di realizzazione delle opere stesse.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE. Il professionista delegato provvede 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 provvede a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) 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; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento; iv) a 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.

Adempimenti pubblicitari. Del presente avviso sarà data pubblicità, a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. mediante: - pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; la pubblicità sul portale verrà eseguita da Aste

Giudiziarie Inlinea S.p.A.; - pubblicazione, unitamente a copia dell'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, Bakeca.it, Subito.it; - pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astalegale.net, di titolarità di Astalegale.net SpA; pubblicazione per estratto sul periodico "Pescara Affari". La Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. garantisce la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet, ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre informazioni per partecipare alla vendita.

Informazioni generali. -La partecipazione alla vendita implica: -la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati; -l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso; -la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica. Presso il Tribunale di Pescara, stanza 319 -3 piano- blocco C è presente uno sportello di assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche (085.45.03.527) aperto il lunedì ed il venerdì dalle 10,00 alle 13,00. Per assistenza tecnica durante le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione alla vendita telematica è possibile ricevere supporto contattando Astalegale.net SpA ai seguenti recapiti: 02.800.300.11 – 02.800.300.70. Tali recapiti sono attivi dal lunedì al venerdì dalle 9,00 alle 13,00 e dalle 14,00 alle 18,00. Maggiori informazioni potranno essere richieste al Professionista Delegato Avv. Luca La Gorga con studio in Pescara, al Viale Leopoldo Muzii 55, tel. 0852121127 mob. 3485176840; mail

Pescara, 4 settembre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Luca La Gorga