

**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE
ESPERIMENTO N. 1**

Procedura esecutiva **N. 24/2025 R.G.E.** – Lotto Unico

L'Avv. Laura Micossi, con studio in Pescara (PE) a V.le A. Vespucci n. 2, delegata dal Giudice dell'esecuzione, dott. Mirko Monti, ex art. 591 *bis* c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita e di quelle successive nell'ambito della esecuzione immobiliare n. 24/2025 R.G.E. del Tribunale di Pescara

AVVISA

che il **giorno 18 NOVEMBRE 2026 alle ORE 10:00** avrà luogo la **VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** tramite la piattaforma www.spazioaste.it ex art. 570 ss. c.p.c. e art. 24 D.M. 32/2015, del bene immobile di seguito descritto, relativo al giudizio di espropriazione immobiliare in epigrafe, meglio individuato e descritto nell'elaborato peritale in atti redatto dall'esperto stimatore Ing. Massimiliano Mambella, al quale si fa espresso rinvio

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**LOTTO UNICO ("U"):**

DIRITTO IN VENDITA: Diritto di proprietà (quota 1/1);

TIPOLOGIA: Appartamento (categoria A/2)

UBICAZIONE: sito nel Comune di Pianella (PE), Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 10, posto al piano rialzato (primo catastale) di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza (di tre piani fuori terra e uno seminterrato). L'unità immobiliare ricade in zona centrale, dotata di infrastrutture primarie e secondarie, caratterizzata da piccoli condomini a due/tre piani fuori terra. Nelle immediate vicinanze risultano presenti i principali servizi utili ai residenti, tra cui diverse attività commerciali di prima e seconda necessità;

COMPOSIZIONE: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere e due balconi (di cui uno dotato di veranda priva di autorizzazioni, secondo quanto riportato in perizia dall'esperto stimatore), superficie convenzionale: 105,70 mq, di cui 100,00 mq di abitazione e 5,70 mq di balconi, come da elaborato peritale in atti.

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI: al catasto Fabbricati del Comune di Pianella (PE) - **Foglio 21 Particella 514 Sub. 13, categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 106 m², Rendita € 438,99, Piano 1.**

DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE: Dall'elaborato peritale dell'Esperto stimatore incaricato risulta che:

- l'immobile ricade in Zona "A1" di Recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente del vigente P.R.G. di Pianella;
- l'immobile risulta regolare per la Legge n.47/1985; la costruzione non è antecedente al 01/09/1967 e non risultano presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, né diritti demaniali o usi civici;
- il fabbricato di cui è porzione l'immobile pignorato è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 93 del 16/06/1980;
- risulta presentata D.I.A. a sanatoria prot. n. 8184 del 07/05/2010 per l'installazione di un gazebo in legno lamellare e sistemazione di un terrapieno;

- non risulta reperito il Certificato di Agibilità dell'immobile pignorato, né risultano reperiti l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) e i certificati relativi agli impianti elettrico, termico ed idrico;
- rispetto alla planimetria catastale sono presenti lievi modifiche degli spazi interni. Rispetto al progetto approvato di cui alla Concessione edilizia n. 93 del 16/06/1980 emerge una diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento, con sostanziale conformità dei luoghi alla planimetria catastale. È presente una veranda realizzata su porzione del balcone lato Nord, per la quale non risultano reperite le dovute autorizzazioni edilizie. Sul lato Ovest, il predetto balcone risulta collegato ad un gazebo in legno, attualmente chiuso su quattro lati, in difformità rispetto al progetto approvato di cui alla D.I.A. a Sanatoria prot. n. 8184 del 07/05/2010, dal quale si accede all'area esterna delimitata da recinzione. Detta area esterna contigua all'appartamento, utilizzata solo dall'esecutata, non risulta riportata nella planimetria catastale né descritta nell'atto di provenienza del 07/07/1986 e che, dall'esame dell'estratto di mappa, ricade sulla corte esterna comune, graffiata con il fabbricato, nonché, secondo il progetto originario di cui alla Concessione Edilizia n. 93 del 16/06/1980, sulla zona campita a parcheggio;
- al fine di riacquisire la regolarità urbanistica edilizia del bene pignorato, occorrerebbe procedere alla sanatoria per le opere interne e al ripristino dei luoghi al progetto di cui alla concessione edilizia per le opere esterne, come meglio descritto nella medesima relazione di stima.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale in atti, cui si rinvia.

STATO DI OCCUPAZIONE: occupato dall'esecutata (non potrà essere disposta la liberazione prima del decreto di trasferimento)

FORMALITÀ TRASCRITTE NON SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO: Antecedentemente al pignoramento relativo alla procedura esecutiva in epigrafe risultano trascritte presso la Conservatoria di Pescara le seguenti formalità, non pregiudizievoli (in quanto i loro effetti risultano cessati ex art. 2645-bis c.c.) e non suscettibili di cancellazione, per le quali si rinvia all'elaborato peritale dell'esperto stimatore:

- in data 04/02/2015, r.p. 823, preliminare di compravendita del 30/01/2015;
- in data 13/07/2018, r.p. 6418, preliminare di compravendita del 29/06/2018.

PREZZO BASE D'ASTA: € 96.500,00

OFFERTA MINIMA: € 72.375,00 (pari al 75% del valore base d'asta)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in **aumento** non potranno essere inferiori a: **€ 1.000,00**

La vendita è fuori campo IVA

L'unità immobiliare posta in vendita è meglio individuata e descritta nell'elaborato peritale, agli atti della procedura, redatto dall'esperto stimatore incaricato ing. Massimiliano Mambella, cui si rinvia integralmente e che risulta consultabile presso lo studio del professionista delegato e sui siti internet in cui saranno effettuati gli adempimenti pubblicitari di seguito indicati.

VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla **richiesta di visita, che deve essere formulata e presentata esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (www.portalevenditepubbliche-giustizia.it)**. La richiesta di visita 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 a impedire che essi abbiano contatti tra loro (art. 560 c.p.c.).

REGIME DELLA VENDITA

- L'unità immobiliare è posta in vendita con gli accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, ragioni ed azioni ad esse relative, servitù attive e passive e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge (ed eventuale regolamento di condominio), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione 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; di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità, anche di misura, della cosa venduta, oneri o spese, di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici-edilizi, di regolarizzazione catastale, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; eventuali iscrizioni e trascrizioni esistenti al momento della vendita saranno cancellate a spese e cura della procedura, ad eccezione delle formalità non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento.
- 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 espressamente.
- Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario. Le spese relative alle cancellazioni delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sul bene aggiudicato sono a carico della procedura.

MODALITA E TERMINI DELLA VENDITA TELEMATICA

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 (in bollo) dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (www.spazioaste.it). Nella pagina web iniziale Modulo Web ministeriale "Offerta telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione del Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

L'offerta di acquisto dovrà essere presentata entro le ore 12:00 del giorno 17 NOVEMBRE 2026;

l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso. La data della vendita è fissata per il giorno 18 novembre 2026 alle ore 10:00 e si precisa che, in tale data, 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.

All'offerta devono essere allegati:

- 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 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 (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 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;
- 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 presenta l'offerta.

Per la sottoscrizione e trasmissione dell'offerta, in via alternativa, l'offerta deve essere: **a)** sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: **b)** direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale, gli allegati all'offerta e la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo, vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@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, primo comma, D.M. n. 32 del 2015. I gestori della vendita telematica ne danno 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 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 venga 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 per cento (10%)** del prezzo offerto, a titolo di **cauzione** (la causale del bonifico conterrà la dicitura "versamento cauzione"), che sarà trattenuta in caso di aggiudicazione e successiva decadenza per mancato versamento del saldo prezzo nei termini. L'importo di tale cauzione deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "TRIBUNALE PESCARA PROC. N. 24/2025 R.G.E. IMM", aperto presso la Banca Popolare delle Province Molisane – Filiale di Pescara, con **IBAN: IT39K0503315400000000115503**. Il bonifico va effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire **l'accredito entro il giorno precedente alla data fissata per la vendita**, pena l'inaffidabilità della offerta.

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 a favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

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).

L'esame delle offerte viene effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica (www.spazioaste.it). Anche la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (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.

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

Quindi, nel giorno e nell'ora fissate nell'avviso di vendita per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella ordinanza di vendita;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica.

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. 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Gara tra gli offerenti

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte ammissibili, il professionista delegato procederà 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 avrà 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 € 1.000,00 trattandosi di immobile avente prezzo-base superiore a 50.000 e inferiore a € 100.000,00. 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 comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

Il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al

“valore 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 comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà 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 dovrà 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 Giudice dell’esecuzione.

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

- i. bonifico bancario sul conto corrente intestato a “Tribunale Pescara Proc. n. 24/2025 R.G.E. imm”, acceso presso Banca Popolare delle provincie Molisane – Filiale di Pescara con **Iban: IT39K0503315400000000115503** (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. 24/2025 R.G.E.

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 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 ha 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.; a tal fine il creditore fondiario comunicherà al professionista delegato la nota di precisazione del credito.

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, al fine di evitare che al riparto, causa il versamento integrale a mani del fondiario, siano carenti persino le somme per pagare delegato e stimatore.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, alle condizioni indicate nell'art. art. 41 comma 5 D.Lgs. n. 385/1993.

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 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 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 provvederà 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

La pubblicità prescritta dall'art. 490 c.p.c. per ogni singolo esperimento di vendita sarà effettuata, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c., mediante:

- a) pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- b) pubblicazione dell'avviso di vendita, della ordinanza di vendita del G.E. e della relazione di stima comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it di titolarità di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A;
- c) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it. Sarà cura della società garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati, inserendovi altresì: (i) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; (ii) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; (iii) l'inclusione dei *link* ovvero dei siti internet, ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- d) pubblicazione dell'avviso di vendita, della ordinanza di vendita del G.E. e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astalegale.net di titolarità di Astalegale.net S.p.A.;
- e) pubblicazione per estratto sul periodico "Pescara Affari".

* * *

ULTERIORI INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario dovrà adempiere, nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, **all'obbligo di rendere per iscritto la dichiarazione prevista dall'art. 585, 4 comma, c.p.c. (c.d. dichiarazione anti-riciclaggio)**. Tale dichiarazione dovrà essere resa secondo il modello reperibile sul sito internet del Tribunale di Pescara <https://tribunale-pescara.giustizia.it/>. Si ricorda che ai sensi dell'art. 587 c.p.c., come modificato dall'art. 3 del d. lgs. 164/2024, se nel termine stabilito non è resa la dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4, c.p.c., verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario.

Scaduto il termine fissato per il versamento del saldo prezzo e della percentuale aggiuntiva per spese, in caso di mancato versamento o di mancata dichiarazione ex art. 585 comma 4 c.p.c., il professionista darà tempestivo avviso al giudice ai fini della pronuncia di decadenza ex art. 587 c.p.c. Le disposizioni relative alla decadenza dell'aggiudicatario si applicano altresì nel caso in cui l'aggiudicatario, ammesso al beneficio del pagamento rateizzato, non versi anche solo una rata del prezzo entro dieci giorni dalla scadenza del termine.

A seguito del versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato la documentazione in ordine al regime patrimoniale della propria famiglia, se coniugato (compreso quindi copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge), e le dichiarazioni, con eventuale relativa documentazione, in merito alla sussistenza dei presupposti per eventuali agevolazioni fiscali (es. c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" stilate sui moduli reperibili sul sito internet del Tribunale di Pescara <https://tribunale-pescara.giustizia.it/>).

Nel caso in cui il pagamento del prezzo di vendita dovesse avvenire mediante erogazione di finanziamento ipotecario di primo grado sull'immobile oggetto di vendita con versamento diretto in favore della procedura, l'aggiudicatario dovrà necessariamente darne tempestiva e preventiva comunicazione al professionista delegato ai fini della predisposizione della bozza del decreto di trasferimento, che conterrà altresì la specifica indicazione dell'atto di finanziamento.

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 l'aggiudicatario, qualora si tratti di immobili o di opere abusive la cui realizzazione sia stata ultimata entro la data del 01.10.1983, ha facoltà di presentare presso il Comune ove si trovi l'immobile domanda di sanatoria nel termine di centoventi (120) giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria "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 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. 6162/2006).

* * *

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;

- l'accettazione incondizionata di quanto previsto nel presente avviso di vendita, 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 Prestazione Energetica e che, per l'effetto, sono a carico dell'aggiudicatario.

* * *

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso di vendita e nell'ordinanza di vendita del Giudice dell'esecuzione, si applicano le vigenti norme di legge.

* * *

Maggiori informazioni potranno richiedersi presso lo studio del professionista delegato - custode avv. Laura Micossi sito in Pescara a Viale Amerigo Vespucci n. 2, Tel. 085.4219961 - e.mail: laura.micossi@gmail.com

Pescara, lì 1 settembre 2026

Il professionista delegato
Avv. Laura Micossi