

Procedura esecutiva immobiliare N. 242/2024 R.G.E.**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA senza incanto con modalità asincrona ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.**

L'Avvocato Aldo Moretti, con studio in Pescara, v. Pisa 29, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Daniela Angelozzi, al compimento delle operazioni di vendita, nonché delle attività connesse e conseguenti, giusta ordinanza del 2 dicembre 2025,

AVVISA

che il giorno **1 APRILE 2026 alle ore 10:30**, avverrà il **primo esperimento di VENDITA SENZA INCANTO** per il lotto unico di seguito indicato, con eventuale gara in modalità **ASINCRONA** tramite la piattaforma **www.spazioaste.it**, ai sensi dell'art. 570 e seguenti c.p.c. e dell'articolo 24 D.M. 32/2015 del seguente bene immobile pignorato, come meglio descritto nell'elaborato peritale in atti.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**“U” LOTTO UNICO:****BENE N° 1)**

Intera proprietà di una unità immobiliare ad uso abitazione ubicata nel Comune di Montesilvano (Pe), alla via San Domenico n.40, piano T-1, composto da ingresso, soggiorno, angolo-cottura, un servizio igienico e tre camere da letto, con corte comune su due lati e annesso ripostiglio al piano primo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

CONFINI

l'unità immobiliare presenta i seguenti confini in senso orario a partire dall'ingresso.

- 1) Altra proprietà
- 2) Area comune
- 3) Distacchi su aree esterne su due lati

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati

Fg. 3 Part. 460, Sub. 5

Zc 1, Categoria A/7

Cl. 2, Cons. 6

Superficie catastale netta, lorda e convenzionale 121 mq.

Rendita € 387,34 Piano T

SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile insiste su un terreno sito in v. San Domenico nel Comune di Montesilvano, riportato in catasto al Foglio 3 Particella 460, è destinato dalla Variante Generale del PRG, adottata con delibera di C.C. del 23.04.1999, approvata dal C.C. ai sensi dell'art 43 della L.R. 03.03.1999 n° 11, modificata dall'art. 1 della L.R. 14.03.2000 n° 26, con delibera n° 20 in data 23.03.2001, parzialmente variata con deliberazioni consiliari n° 162 del 19.11.2010 e n° 23 del 03.08.2018, a zona soggetta a **Area Studio** denominata "**A1 centro**".

Nella relativa Area Studio – "A1 centro" approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 31 del 29.04.2025, pubblicata sul BURA n° 32 del 17.06.2025 il terreno in argomento è destinato: **ART.13 AREE A CONTENIMENTO** all'interno del quadrante Q3.

Nell'area studio gli ambiti non ricompresi nelle zone di recupero di cui all'art. 7 della presente normativa o destinate ad altro uso specifico sono destinate al contenimento dello stato di fatto dell'edilizia residenziale. Per tali aree ed i loro edifici è previsto: 1) manutenzione ordinaria; 2) manutenzione straordinaria; 3) Restauro conservativo; 4) risanamento igienico ed edilizio;

La demolizione con ricostruzione è ammessa solo per evidenti vantaggi dell'A.C. (allargamento sedi viarie, slarghi, ecc...). Gli standard per nuovi insediati potranno essere indennizzati, escluse aree a parcheggio che dovranno essere comunque forniti in ragione di 10 mq/100mc; l'indennizzo dovrà avere i seguenti valori; Verde pubblico: € 77,48 al mq; Parcheggio: € 1.291,14 per posto auto (20 mq); Viabilità: € 103,29 al mq (sottofondo, bynder, tappetino di usura); Scuola: 774, 69 al mq

REGOLARITA' EDILIZIA

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

L'immobile è stato realizzato dalla ditta "xxx" dal seguente titolo edilizio:

- 1) Concessione Edilizia del 31 maggio 1966; 2) abitabilità del 3 gennaio 1970;

La prima concessione edilizia prevedeva la costruzione di un fabbricato residenziale, costituito da due piani fuori terra, il piano terra adibito a n° 2 cantinati ed una centrale termica, ed il piano primo ad abitazione.

Concessione Edilizia n° 6132 del 6 agosto 1994

La seconda Concessione Edilizia, esclusivamente per la ristrutturazione della copertura del fabbricato esistente, demolendo la copertura esistente in legno marsigliesi e realizzando un solaio di copertura in latero-cemento con travetti precompressi. Creando un piano sottotetto destinato a locale di sgombero raggiungibile dal proseguimento della gradinata esterna esistente in C.A.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo legittimato in Comune, in quanto:

- 1) La destinazione d'uso indicata nel primo progetto approvato era ad "locale magazzino e/o locale di deposito", mentre oggi è ad uso "abitazione";
- 2) Risulta una diversa distribuzione interna;
- 3) Risultano modifiche prospettiche;

Secondo le normative vigenti in materia urbanistica, si evidenzia che tali difficoltà non possono essere sanate, in quanto l'altezza interna del "locale magazzino e/o locale di deposito" è di H 2,28 mt; ne consegue che non può essere recuperato né con Legge Regionale 10/2011 e , successive modifiche, né per il recente D.L. "Salva Casa". Fermo restando l'impossibilità di sanare la destinazione d'uso sopra evidenziata, si possono sanare le altre difformità presentando un progetto in sanatoria per una diversa distribuzione interna e per modifiche prospettiche, con successivo aggiornamento catastale, riportando il piano terra del fabbricato alla categoria iniziale ovvero "C2". Il costo, a carico dell'aggiudicatario, è quantificabile in complessivi € 7.500,00 comprensivi di diritti, sanzione amministrativa, aggiornamento catastale, aggiornamento SCAGI e certificazioni di rispondenza e/o conformità agli impianti, APE e onorario professionale.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni: ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI

Trascritto a Pescara il 27.03.2023, Reg. gen. 5399 – Reg. part. 3693, quota 1/1 a favore di *omissis*, CONTRO *omissis*

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile attualmente risulta abitato ed occupato dall'esecutato e dalla madre

BENE N° 2)

Intera proprietà di unità immobiliare adibita a garage, ubicata a Montesilvano (PE), v. San Domenico 40, piano T

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

CONFINI

L'unità immobiliare presenta i seguenti confini in senso orario a partire dall'ingresso.

- 
- 
- 1) Altra proprietà
 - 2) Area comune
 - 3) Distacchi su aree esterne su due lati

DATI CATASTALI



Catasto Fabbricati

Fg. 3 Part. 460, Sub. 3

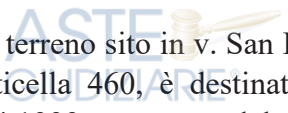
Zc 1, Categoria C6

Cl. 6, Cons. 30

Superficie catastale netta, lorda e convenzionale 36 mq.

Rendita € 116,2 Piano T

SITUAZIONE URBANISTICA



L'immobile insiste su un terreno sito in v. San Domenico nel Comune di Montesilvano, riportato in catasto al Foglio 3 Particella 460, è destinato dalla Variante Generale del PRG, adottata con delibera di C.C. del 23.04.1999, approvata dal C.C. ai sensi dell'art 43 della L.R. 03.03.1999 n° 11, modificata dall'art. 1 della L.R. 14.03.2000 n° 26, con delibera n° 20 in data 23.03.2001, parzialmente variata con deliberazioni consiliari n° 162 del 19.11.2010 e n° 23 del 03.08.2018, a zona soggetta a **Area Studio** denominata "**A1 centro**".

Nella relativa Area Studio – "A1 centro" approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 31 del 29.04.2025, pubblicata sul BURA n° 32 del 17.06.2025 il terreno in argomento è destinato: **ART.13 AREE A CONTENIMENTO** all'interno del quadrante Q3.

Nell'area studio gli ambiti non ricompresi nelle zone di recupero di cui all'art. 7 della presente normativa o destinate ad altro uso specifico sono destinate al contenimento dello stato di fatto dell'edilizia residenziale. Per tali aree ed i loro edifici è previsto: 1) manutenzione ordinaria; 2) manutenzione straordinaria; 3) Restauro conservativo; 4) risanamento igienico ed edilizio;

La demolizione con ricostruzione è ammessa solo per evidenti vantaggi dell'A.C. (allargamento sedi viarie, slarghi, ecc...). Gli standard per nuovi insediati potranno essere indennizzati, escluse aree a parcheggio che dovranno essere comunque forniti in ragione di 10 mq/100mc; l'indennizzo dovrà avere i seguenti valori; Verde pubblico: € 77,48 al mq; Parcheggio: € 1.291,14 per posto auto (20 mq); Viabilità: € 103,29 al mq (sottofondo, bynder, tappetino di usura); Scuola: 774, 69 al mq

REGOLARITA' EDILIZIA



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

L'immobile è stato realizzato dalla ditta "xxx dal seguente titolo edilizio:

- 1) Concessione Edilizia del 31 maggio 1966; 2) abitabilità del 3 gennaio 1970;.

La prima concessione edilizia prevedeva la costruzione di un fabbricato residenziale, costituito da due piani fuori terra, il piano terra adibito a n° 2 cantinati ed una centrale termica, ed il piano primo ad abitazione.

Concessione Edilizia n° 6132 del 6 agosto 1994

La seconda Concessione Edilizia, esclusivamente per la ristrutturazione della copertura del fabbricato esistente, demolendo la copertura esistente in legno marsigliesi e realizzando un solaio di copertura in latero-cemento con travetti precompressi. Creando un piano sottotetto destinato a locale di sgombero raggiungibile dal proseguimento della gradinata esterna esistente in C.A.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo legittimato in Comune, in quanto:

- 1) La destinazione d'uso indicata nel primo progetto approvato era ad "locale magazzino e/o locale di deposito", mentre oggi è ad uso "garage";
- 2) Risulta una diversa distribuzione interna;
- 3) Risultano modifiche prospettiche;

Per effettuare un cambio di destinazione d'uso da cantina a garage, è sufficiente una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) o Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) al Comune, a seconda dei lavori previsti. Questa trasformazione è solitamente un cambio d'uso non rilevante, in quanto avviene tra categorie omogenee (spazi accessori) e non aumenta il carico urbanistico, differenza del passaggio a uso residenziale. Il costo, a carico dell'aggiudicatario, è quantificabile in complessivi € 2.500,00 comprensivi di diritti, sanzione amministrativa, aggiornamento catastale e onorario professionale.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni: ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI

Trascritto a Pescara il 27.03.2023, Reg. gen. 5399 – Reg. part. 3693, quota 1/1 a favore di *omissis*, CONTRO *omissis*

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile attualmente risulta abitato ed occupato dall'esecutato e dalla madre.

VALORE BASE D'ASTA: € 107.450,00

VALORE OFFERTA MINIMA: € 80.587,50

L'Offerta minima corrisponde al 75% del valore d'asta.

VALORE OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: € 2.000,00

L'immobile è meglio descritto nella relazione estimativa della C.T.U., Arch. Mariangela Mattei, depositata in atti.

REGIME DELLA VENDITA.

L'immobile di cui al lotto sopra indicato viene posto in vendita 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), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

- Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

- La liberazione degli immobili sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

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

Per quanto non indicato si rimanda all'ordinanza di delega alla vendita.

MODALITA' DELLA VENDITA.

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 ed i relativi allegati dovranno essere depositati con le modalità sotto indicate, **entro le ore 12.00 del giorno 31 marzo 2026.**

In data **1 aprile 2026 alle ore 10:30** si procederà quindi alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità in seguito indicate.

L'offerta di acquisto (in bollo) può 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 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 dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

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 (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

c) la richiesta di agevolazioni fiscali (mentre i relativi moduli saranno depositati solo all'esito dell'aggiudicazione finale);

d) la dichiarazione relativa al regime di comunione legale dell'offerente (la relativa documentazione, con copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, potrà essere inviata al delegato – e da questi trasmessa telematicamente - entro il momento del saldo prezzo);

e) se il soggetto offerente è 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 presente l'offerta.

Per la sottoscrizione e trasmissione, 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 l'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 (nella misura sopra indicata) deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente pendente presso **BANCA POPOLARE DELLE PROVINCIE MOLISANE S.C.P.A. filiale 004 di Pescara Viale Giovanni Bovio 278 IBAN: IT12 H050 3315 4000 0000 0114 900 intestato a TRIB. PE PROC. N.242/2024 RGE IMM.**

Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito **entro il 31 marzo 2026, quale 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) va 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.

Esame delle offerte.

La deliberazione sulle offerte e le determinazioni conseguenziali, ha luogo a cura del professionista in Tribunale, presso l'aula dedicata alle vendite delegate, o in caso di impossibilità oggettiva all'utilizzo di tale stanza presso lo studio del professionista delegato.

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.

Quindi, il **giorno 1 aprile 2026 alle ore 10:30**, il professionista:

- verifica 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 presente ordinanza;
- verifica l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione;
- procede 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 sono visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica. Il gestore della vendita telematica procede a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

All'esito della verifica dell'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;
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Gara tra gli offerenti.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte ammissibili, il professionista delegato 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.

Nella gara 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 deliberazione 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 del 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 versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

- i) bonifico bancario sul conto corrente **BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE MOLISANE S.C.P.A.R.L. filiale 004 di Pescara Viale Giovanni Bovio 278 IBAN IT12 H050 3315 4000 0000 0114 900 intestato a TRIB. PE PROC. N.242/2024 RGE IMM.** (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. 242/2024 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 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 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.

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 procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

OBBLIGO DI RENDERE LA DICHIARAZIONE PREVISTA DALL'ART.585 COMMA 4 C.P.C.

L'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall' articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio) (secondo modello reperibile sul sito internet del Tribunale di Pescara <https://tribunale-pescara.giustizia.it/> e sul sito www.procedure.it) entro il termine fissato per versamento del saldo prezzo con espresso avvertimento che, in mancanza, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

Gli adempimenti pubblicitari.

Della vendita sarà data pubblica notizia, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato mediante pubblicazione per ogni singolo esperimento di vendita, 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. A tal specifico adempimento è delegata la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a..

B) Pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet **www.astegiudiziarie.it** di titolarità di Aste Giudiziarie Inlinea SpA.

C) Pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea SpA dell'annuncio di vendita sui siti **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 alla 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, dell'ordinanza 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"** almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

VISITE IMMOBILI.

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto a visionare gli immobili in vendita entro quindici giorni dalla richiesta (salvo casi specifici), 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.).

Per tutto quanto qui non espressamente previsto, ci si riporta integralmente all'ordinanza che dispone la vendita nonché alle vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni potranno richiedersi al professionista delegato, Avvocato Aldo Moretti, presso lo studio sito in Pescara, Via Pisa 29, in orario di ufficio – Tel. 085 4216978 e-mail: aldo.moretti@tin.it e presso il Tribunale.

Il professionista delegato precisa che le condizioni della vendita sono disciplinate integralmente dall'ordinanza di vendita cui si rinvia per ogni aspetto della vendita stessa.

Pescara 21 gennaio 2026

Il Professionista delegato dal G.E.

Avvocato Aldo Moretti

Firmato digitalmente

2026.01.21 11:22:09
CN=MORETTI ALDO
C=IT
2.5.4.5=TUNIT-IRITLD46602G482W
2.5.4.42=ALDO
RSA/2048 bits