

TRIBUNALE CIVILE DI PESCARA
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 65/2025 R.G.E.I.
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Avv. Carlo Padula, con studio in Pescara alla Via Seneca n. 22, nella qualità di professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c dal G.E., Dott.ssa Daniela Angelozzi al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 65/2025 R.G.E.I del Tribunale di Pescara, giusto provvedimento di delega del 20/11/2025

AVVISA

che il giorno **31 marzo 2026 alle ore 09:00** avanti a sé, presso l'aula riservata alle vendite delegate del Tribunale Civile di Pescara, avverrà nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c. e all'art. 24 del D.M. n. 32 del 2015 l'esperimento di vendita telematica senza incanto con eventuale gara, in modalità ASINCRONA in caso di plurime offerte ammissibili con modalità telematica tramite la piattaforma www.astetelematiche.it del bene immobile di cui al **lotto unico** (secondo le "condizioni di vendita" previste nel presente avviso) relativo al giudizio di espropriazione immobiliare in epigrafe, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter Disp. Att. c.p.c. di cui al D.M. n. 32 del 2015.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO (U)

Bene n. 1

Descrizione: Piena proprietà (1/1) di deposito ubicato in Penne (Pe), Via F. Verrotti, 15/17 (catastalmente Circonvallazione Aldo Moro). Locale deposito posto a livello seminterrato di fabbricato di maggior consistenza ed accessibile esclusivamente attraverso contiguo locale commerciale - anch'esso compreso nel compendio immobiliare pignorato, con conseguente formazione di unico lotto altresì comprensivo di area urbana esterna pertinenziale - sito in zona periferica del Comune di Penne con sufficiente dotazione di parcheggi esterni.

Identificazione Catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Penne (Pe), al Foglio 72, Part. 976, Sub. 6, Categoria C2, Cl. 3, Consistenza 180 mq, Superficie catastale 205 mq, Rendita € 576,37.

Confini: Nel complesso il lotto in esame confina con strada privata, distacco verso Via Verrotti, proprietà ***** salvo altri e/o aventi causa.

Disponibilità: occupato per locazione ad uso diverso da abitazione - locatore: Procedura Esecutiva Immob. n. 65/2025 R.G.E.I. - Trib. Ord. Pescara.

Valore di stima già deprezzato del 32,5%: € 58.117,50

Vendita non soggetta ad IVA

Bene n. 2

Descrizione: Piena proprietà (1/1) di locale commerciale ubicato in Penne (Pe), Via F. Verrotti, 15/17 (catastalmente Circonvallazione Aldo Moro). Locale commerciale posto a livello seminterrato di fabbricato di maggior consistenza con contiguo locale ad uso deposito - anch'esso compreso nel compendio immobiliare pignorato, con conseguente formazione di unico lotto altresì comprensivo di area urbana esterna pertinenziale - sito in zona periferica del Comune di Penne con sufficiente dotazione di parcheggi esterni.

Identificazione Catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Penne (Pe), al Foglio 72, Part. 976, Sub. 7, Categoria C1, Cl. 9, Consistenza 135 mq, Superficie catastale 135 mq, Rendita € 3.862,58

Confini: Nel complesso il lotto in esame confina con strada privata, distacco verso Via Verrotti, proprietà ***** salvo altri e/o aventi causa.

Disponibilità: occupato per locazione ad uso diverso da abitazione – locatore: Procedura Esecutiva Imm. n. 65/2025
R.G.E.I. – Trib. Ord. Pescara.

Valore di stima già deprezzato del 32,5%: € 59.486,40

Vendita non soggetta ad IVA

Bene n. 3

Descrizione: Piena proprietà (1/1) di area urbana ubicata in Penne (Pe), Via F. Verrotti, 15/17 (catastalmente Circonvallazione Aldo Moro). Area urbana di natura pertinenziale rispetto alle altre unità immobiliari del medesimo compendio immobiliare pignorato, con conseguente formazione di unico lotto, sita in zona periferica del Comune di Penne con sufficiente dotazione di parcheggi esterni.

Identificazione Catastale: Catasto Terreni del Comune di Penne (Pe), al Foglio 72, Part. 976, Sub. 10, Categoria F1, Consistenza 102 mq, Superficie catastale 102 mq.

Confini: Nel complesso il lotto in esame confina con strada privata, distacco verso Via Verrotti, proprietà ***** salvo altri e/o aventi causa.

Disponibilità: occupato per locazione ad uso diverso da abitazione – locatore: Procedura Esecutiva Immob. n. 65/2025
R.G.E.I. – Trib. Ord. Pescara.

Valore di stima già deprezzato del 32,5%: € 4.475,25

Vendita non soggetta ad IVA

Prezzo Base d'Asta: € 122.079,15

Offerta minima per la partecipazione alla vendita pari al 75% del prezzo base d'asta: € 91.559,36

L'immobile di cui al Lotto Unico è meglio descritto nella relazione del C.T.U. Arch. Saia Filippo, depositata il 30/08/2025 alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso. La menzionata relazione del C.T.U. ed i documenti allegati, depositata presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Pescara, è consultabile presso lo studio del professionista delegato e sui siti: <http://tribunale.pescara.it>, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

VISITA IMMOBILI

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto a visionare gli immobili in vendita **entro quindici giorni dalla richiesta**, che dovrà essere formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

La disamina dei beni si svolgerà con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro (art. 560 c.p.c.).

REGIME DELLA VENDITA

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori; con tutti gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge (ed eventuale regolamento condominiale).

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

leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

Il bene immobile costituente il lotto unico viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti ad eccezione di quelle indicate nella descrizione dell'immobile del presente atto. Si rimanda alla C.T.U. per la descrizione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile. Eventuali iscrizioni o trascrizioni, ove esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura, tranne quelle non suscettibili di cancellazione col 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.

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

DISPOSIZIONI GENERALI

Il GESTORE della vendita telematica è: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A..

Il PORTALE del gestore della vendita telematica è: www.astetelematiche.it

Il REFERENTE della PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista delegato.

OFFERTA

L'offerta d'acquisto dovrà essere presentata esclusivamente con modalità telematica tramite il modulo *web* "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e al quale è possibile accedere dalla scheda del Lotto in vendita sul portale www.astetelematiche.it

L'offerta dovrà essere presentata entro le ore 12:00 del giorno precedente quello fissato per la verifica di ammissibilità.

L'offerente rilascerà dichiarazione con l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Se un termine più lungo non è fissato dall'offerente, l'offerta non può essere revocata prima di 120 giorni.

È ammissibile il pagamento rateale del prezzo. L'offerta sarà ritenuta ammissibile solo se il pagamento rateale sia proposto entro un periodo non superiore a 12 mesi e solamente in caso di giustificati motivi che dovranno essere preventivamente posti al vaglio del delegato ed esposti per iscritto nella formulazione dell'offerta stessa.

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

All'offerta debbono essere allegati: **a)** copia del documento di identità in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (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 l'indicazione del Trattato Internazionale tra Stato Italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano); **b)** la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura; **c)** la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.procedure.it); **d)** se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità valido e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); **e)** se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; **f)** se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese con data di emissione non antecedente 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, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata in favore del soggetto che effettua l'offerta.

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

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

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

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: **a)** dev'essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: **b)** dev'essere direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del d.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta, a condizioni che:

-l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6 comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;

-il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione

e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

In particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati debbono essere 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 daranno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato, in Pescara alla Via Seneca n. 22; l'offerta verrà formulata con modalità non telematica e in essa saranno contenute tutte le informazioni previste per l'offerta telematica, con i relativi allegati;

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

CAUZIONE

La cauzione dovrà essere presentata mediante bonifico bancario con la causale "versamento cauzione", allegato all'offerta unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto.

L'offerente deve versare, con le modalità telematiche, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di aggiudicazione oppure in caso di successiva decadenza per mancato versamento del saldo prezzo nei termini.

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) dev'essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura: TRIB.PE PROC.N. 65/2025 RGE IMM accesso presso Banca Popolare delle Province Molisane SCPA, filiale di Pescara, coordinate Iban: IT76 F050 3315 4000 0000 0113 798. Il bonifico, con causale "proc. esecutiva n. 65/2025 R.G.E. - versamento cauzione lotto unico", dev'essere effettuato a cura dell'offerente in modo da consentire l'accredito entro il giorno precedente alla data fissata per la vendita, pena l'inammissibilità dell'offerta. Qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

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

VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

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

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

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

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

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

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

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

1) In caso di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta è accolta e il bene verrà aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente nei limiti di ammissibilità dell'offerta, pari al 75% del prezzo indicato come prezzo base d'asta, ex art. 571 comma 2, c.p.c.), l'offerta verrà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

-in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (che saranno indicate espressamente in verbale); in tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;

-in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in tal caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali;

2) In caso di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso e comunque nell'ordinanza di delega);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci e alla determinazione sull'aggiudicazione nei seguenti termini: il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi: **i)** maggior importo del prezzo offerto; **ii)** a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; **iii)** a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; **iv)** a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà, infine, come segue:

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

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

GARA TRA GLI OFFERENTI

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

Nella gara i rilanci sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 500,00 per gli immobili aventi prezzo-base pari o inferiore ad € 50.000,00, € 1.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base pari o inferiore ad € 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 di € 200.000,00 o superiore.

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

La gara avrà la seguente durata:

-la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

-la gara avrà termine alle ore 13:00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

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

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

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

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

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

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

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE:

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: **i)** la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; **ii)** la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; **iii)** la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.

Il professionista provvederà a: **i)** determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfetario 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 5 giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli 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.

INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

Il versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario deve aver luogo entro il termine indicato nella 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**, salvo quanto previsto in ordine alla possibilità di corrispondere il prezzo residuo in via rateale.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: **i)** bonifico bancario **sul conto corrente intestato alla procedura: TRIB.PE PROC.N. 65/2025 RGE IMM** acceso presso la **Banca Popolare delle Province Molisane SCPA, filiale di Pescara, coordinate Iban: IT76 F050 3315 4000 0000 0113 798**

(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 **TRIB.PE PROC.N. 65/2025 RGE IMM**. In caso di inadempimento dell'obbligazione di pagamento del prezzo: **i)** l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; **ii)** il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al Giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c..

Laddove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D.Lgs. 10 settembre 1993, 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità: **i)** l'aggiudicatario **procederà in ogni caso** al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; **ii)** il professionista delegato verserà l'80% dell'importo al creditore fondiario con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme); a tal fine il professionista inviterà il creditore fondiario a fargli pervenire, prima degli esperimenti, la nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata in suo favore con avviso che, in mancanza, non potrà farsi luogo al versamento diretto a 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, D.M. n. 227/2015), sul c/c della procedura, a tutela del pagamento delle spese degli ausiliari della procedura, al fine di evitare che al riparto, a causa del versamento integrale a mani del fondiario, siano carenti persino le somme per pagare il delegato e lo 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. 41, comma 5, D. Lgs. n.385/1993.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfetario per gli **oneri e le spese di vendita** che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione o al 15% del prezzo di aggiudicazione ove dichiarati di volersi avvalere dei benefici fiscali legati all'acquisto della prima casa) e salvo conguaglio finale, per far fronte alle spese e all'assolvimento delle imposte, con l'avvertenza che le somme versate andranno imputate anzitutto a titolo di spese ex art. 1194 c.c.. Ove dette somme dovessero risultare insufficienti, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarle nella misura comunicatagli dal Professionista delegato entro il termine di 20 giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi

a mezzo PEC o raccomandata a.r.). Nel caso di pagamenti parziali, le somme versate andranno imputate anzitutto a titolo di spese ex art. 1194 c.c. Il professionista delegato, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, invita l'aggiudicatario ad adempiere all'obbligo di rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585 comma 4 c.p.c..

In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procede alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

Sono a carico dell'aggiudicatario, altresì, tutte le spese e gli oneri fiscali e tributari conseguenti al trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte di 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 ad effettuarne il pagamento con il ricavato della vendita, rendicontandole.

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.

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

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

A norma dell'art. 40 L. 47/85, qualora si tratti di immobili o di opere abusive la cui realizzazione sia stata ultimata entro la data del 1.10.1983, a norma delle disposizioni di cui al capo IV L. 47/85 (non abrogate dal T.U. edilizia di cui al D.P.R. 380/01 come previsto dall'art. 136 T.U. cit.) l'aggiudicatario ha facoltà di presentare presso il Comune ove si trovi l'immobile domanda in sanatoria nel termine di centoventi (120) giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento "purché le ragioni di credito" fatte valere nell'esecuzione dal creditore 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. 6162/06).

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Del presente avviso sarà data pubblicità a cura del professionista delegato mediante pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. mediante:

- pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. A tal specifico adempimento è delegata la Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.,

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

- pubblicazione, unitamente a copia 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 e Subito.it. La Società ASTE GIUDIZIARIE Inlinea S.p.A. garantisce la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati, inserendovi altresì: **a)** l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; **b)** l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; **c)** l'inclusione dei link ovvero dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv;

- pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astalegale.net di titolarità di Astalegale.net S.p.A.;

- pubblicazione per estratto sul periodico Pescara Affari almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. Con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi.

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

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nell'ordinanza di vendita e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'Attestato di Prestazione Energetica che, per l'effetto, sono a carico dell'aggiudicatario.

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

Il Tribunale non si avvale di mediatori e la visita all'immobile è gratuita. Maggiori informazioni potranno richiedersi presso lo studio del professionista delegato Avv. Carlo Padula, sito in Pescara alla via Seneca n. 22, Tel. 085/6921393 Cellulare 340/4700247- e-mail: carlo_padula@virgilio.it **nonché sui siti internet:** <http://tribunale.pescara.it> e www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net.

Pescara, 22 dicembre 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Carlo Padula