

**TRIBUNALE CIVILE di PESCARA**  
**Esecuzione Immobiliare n.139/2023 R.G.E.**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**  
**Secondo esperimento**

Il sottoscritto Dott. Alberto Agresta, con studio in Pescara alla via Forca di Penne n.20, delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Pescara, al compimento delle operazioni di vendita nonché alle attività connesse, ex art. 591 bis c.p.c e conseguenti ex art. 161 ter disp. att. c.p.c., di cui al Decreto del Ministero della Giustizia 26 Febbraio 2015 n.32 e successive modificazioni ed integrazione, con provvedimento del 17/10/2024

**AVVISA**

che il giorno **06/05/2025 alle ore 09.15** nella stanza assegnata ai Professionisti presso il Tribunale Civile di Pescara si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime ed, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nella forma di **vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona e telematica** (secondo le condizioni di seguito indicate e a quanto stabilito nell'ordinanza di vendita) dei beni immobili sotto indicati, oggetto dell'esecuzione immobiliare in epigrafe

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO N.1**

**Bene n. 1 Ctu - Locale terraneo ubicato a Pescara (PE) - Via Forca Caruso, piano T**

Locale terraneo ubicato a Pescara (PE) - Via Forca Caruso, 34 - Piano Terra Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 147, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: Il locale terraneo oggetto del pignoramento risulta regolare urbanisticamente ed ha destinazione abitativa come previsto dallo strumento urbanistico Comunale. Si precisa che detto locale terraneo proviene da fabbricato rurale come riportato sulla visura storica catastale.

Superficie mq 66,12. Sono stati rinvenuti una cucina, un bagno, ricavato nel sottoscala, due camere e un locale legnaia accatastati A4, in pessime condizioni statiche, di conservazione e non abitabili.

Disponibilità dell'immobile: libero.

Regolarità edilizia: nella CTU si legge "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. Da controlli effettuati presso gli Uffici Tecnici del Comune di Pescara, a seguito di richiesta inoltrata da me tramite Pec al Comune di Pescara, non si è riusciti a trovare nessun elemento per eventuali autorizzazioni edilizie. Si evidenzia che detta parte di fabbricato ubicato al piano terra in data il 20/05/1993 è stato passato al catasto urbano, precedentemente era individuato come Rurale, e rientrava nel caso di edifici e terreni ricadenti fuori dal centro abitato. Nelle ricerche effettuate presso il Comune di Pescara sia negli uffici tecnici ed anche presso l'ufficio del Settore di Pianificazione del Territorio, non si è riusciti a trovare nessun elemento per eventuali autorizzazioni. L'unico documento che mi è stata dato dal settore di pianificazione del territorio è una determina dirigenziale a firma del dirigente dell'Ing Silveri del 09/11/2020 che si allega alla presente, nella quale vengono descritte le zone perimetrate dal Comune di Pescara, come dalla tav. A1 -NORD che si allega alla presente, dove è stata evidenziata con cerchiatura in rosso il

fabbricato pignorato che risultava fuori dalla perimetrazione. Inoltre da ulteriore verifica effettuata presso l'Archivio Storico di Stato di Pescara non si è trovato nessun altro elemento relativo al fabbricato pignorato in quanto risultava rurale, (infatti il tecnico dell'archivio storico di stato mi ha detto che essendo un fabbricato rurale loro non hanno nessuna documentazione) comunque è stata trovata l'individuazione del fabbricato sul foglio di mappa depositato all'epoca all'Archivio di Stato che si allega alla presente che è stato cerchiato in rosso ...detto fabbricato potrebbe identificarsi nella condizione di fatto e di diritto all'epoca in cui è stato realizzato. Comunque detta parte di fabbricato può rientrare nella Legge del 24.7.2024 n. 105 conversione in legge con modificazione del decreto legge del 29.05.2024 n.69 recante disposizioni urgenti in materia di semplificazioni edilizia ed urbanistica. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico”.

### **Bene n. 2 Ctu – Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Forca Caruso, piano 1**

Appartamento ubicato a Pescara - Via Forca Caruso, 34 - Piano primo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 147, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: Il locale terraneo oggetto del pignoramento risulta regolare urbanisticamente ed ha destinazione abitativa come previsto dallo strumento urbanistico Comunale. Si precisa che detto locale terraneo proviene da fabbricato rurale come riportato sulla visura storica catastale.

Superficie mq 59,00. Sono stati rinvenuti un soggiorno-cucina, un bagno e una camera accatastati A4, in pessime condizioni statiche, di conservazione e non abitabili.

Disponibilità dell'immobile: libero.

Regolarità edilizia: nella CTU si legge “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. Nelle ricerche effettuate presso il Comune di Pescara sia negli uffici tecnici ed anche presso l'ufficio del Settore di Pianificazione del Territorio, non si è riusciti a trovare nessun elemento per eventuali autorizzazioni. L'unico documento che mi è stata dato dal settore di pianificazione del territorio è una determina dirigenziale a firma del dirigente dell'Ing Silveri del 09/11/2020 che si allega alla presente, nella quale vengono descritte le zone perimetrate dal Comune di Pescara, come dalla tav. A1 -NORD che si allega alla presente, dove è stata evidenziata con cerchiatura in rosso il fabbricato pignorato che risultava fuori dalla perimetrazione. Inoltre da ulteriore verifica effettuata presso l'Archivio Storico di Stato di Pescara non si è trovato nessun altro elemento relativo al fabbricato pignorato in quanto risultava rurale, (infatti il tecnico dell'archivio storico di stato mi ha detto che essendo un fabbricato rurale loro non hanno nessuna documentazione) comunque è stata trovata l'individuazione del fabbricato sul foglio di mappa depositato all'epoca all'Archivio di Stato che si allega alla presente che è stato cerchiato in rosso... detto fabbricato potrebbe identificarsi nella condizione di fatto e di diritto all'epoca in cui è stato realizzato. Comunque detta parte di fabbricato può rientrare nella Legge del 24.7.2024 n. 105 conversione in legge con modificazione del decreto legge del 29.05.2024 n.69 recante disposizioni urgenti in materia di semplificazioni edilizia ed urbanistica. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico”.

**Prezzo Base d'Asta del LOTTO N.1: € 60.729,00**

**Offerta minima per la partecipazione alla vendita pari al 75%: € 45.546,75**

## **Offerta minima in aumento in caso di gara tra più offerenti: € 1.000,00**

Oltre imposte, come per legge, da quantificarsi all'esito dell'aggiudicazione

\*\*\*\*\*

Gli immobili posti in vendita sono meglio descritti nella perizia e nella nota integrativa, con i relativi allegati, dell'esperto stimatore, Geom. Antonio Di Sangro, alle quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni stessi, oltre che per chiarimenti sulle eventuali difformità catastali e per la destinazione urbanistica degli immobili. Le menzionate relazioni del C.T.U. sono depositate nel fascicolo dell'esecuzione n. 139/2023 del Tribunale di Pescara e consultabili sul "Portale delle Vendite Pubbliche" e sui siti internet in cui saranno effettuati gli adempimenti pubblicitari di seguito descritti.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato presso il suo studio.

Per quanto non indicato nel presente avviso, si rimanda alla relazione di stima dell'esperto la cui conoscenza integrale è presupposto per la partecipazione alla vendita.

### **VISITA IMMOBILE**

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto a visionare gli immobili in vendita. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

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

### **REGIME DELLA VENDITA**

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

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o difformità, anche di misura, della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli immobili e degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti ad eccezione di quelle già indicate nella descrizione dell'immobile. Eventuali iscrizioni o trascrizioni, ove esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

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

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega in data 17.10.2024 si applicheranno le vigenti norme di legge.

## CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

### DISPOSIZIONI GENERALI

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

Il PORTALE del gestore della vendita telematica è: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

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

### OFFERTA

L'offerta d'acquisto (in bollo) dovrà essere presentata esclusivamente con modalità telematica tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed al quale è possibile accedere dalla scheda del LOTTO in vendita sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Dovranno essere scrupolosamente seguite le indicazioni contenute sul Portale delle Vendite Pubbliche circa il deposito delle domande di partecipazione/offerte di acquisto. 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.

**Il termine per la formulazione delle offerte è fissato entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita: l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso.**

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.

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

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

**All'offerta debbono essere allegati:**

- a)** copia del documento di identità in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (nel caso di soggetto straniero non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno 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)** 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 del Giudice;

f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, recente 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, o da procuratore speciale, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

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

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

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

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

-il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale, gli allegati all'offerta e la ricevuta di pagamento del bollo, devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 Forca di Penne n.20; l'offerta verrà formulata con modalità non telematica e in essa saranno contenute tutte le informazioni previste per l'offerta telematica con i relativi allegati;**

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

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

#### CAUZIONE

L'offerente deve versare una somma pari almeno al **dieci 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 della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura: "Tribunale di Pescara Proc. Esec. Imm. n. 139/2023 R.G."** acceso presso la Banca popolare delle Province Molisane, Filiale 004 di Pescara, coordinate Iban:

**IT45 M050 3315 4000 0000 0111 465**

**Il bonifico, con causale "proc. esecutiva n.139/2023 R.G.E. - versamento cauzione", deve 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 Iban è stato precisato e documentato nell'offerta.

#### VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

L'esame delle offerte verrà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://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 se non 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](http://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 od 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, in conformità alle prescrizioni degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza;

-verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;

-procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

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

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

**1) Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

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

b) se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta verrà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

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

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

## **2) Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:**

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

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

**I)** maggior importo del prezzo offerto;

**II)** a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;

**III)** a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

**IV)** a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c)il professionista procederà infine come segue:

- 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;

- 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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

### **GARA TRA GLI OFFERENTI**

Il professionista delegato, in caso di plurime offerte ammissibili, procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti nella forma della **VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI sull'offerta più alta**. Aperta la gara, i rilanci sull'offerta più alta non potranno 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, €. 5.000,00 per gli immobili aventi prezzo base di €. 200.000,00 o superiore.

Gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio solo con modalità telematiche e nel termine di seguito indicato.

In particolare:

**I)** i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale gestore della vendita telematica;

**II)** ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;

**III)** il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

La gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 13:00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

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

- 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 ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica;

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

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

#### **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 luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- III)** la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

Il professionista provvederà a:

- I)** determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, 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;

#### **INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO**

##### **Saldo del prezzo**

**Il versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario deve aver luogo** entro il termine indicato nella offerta, oppure, nel caso nella offerta non sia indicato un termine o nel caso nella offerta sia indicato un termine superiore rispetto



a quello di seguito indicato, **entro il termine di 120 giorni dalla aggiudicazione**, salvo quanto previsto in ordine alla possibilità di corrispondere il prezzo residuo in via rateale.

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

**I)** bonifico bancario sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita (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. 139/2023 R.G.E.

In caso di inadempimento all'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 la emissione del provvedimento di cui all'art. 587c.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, 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 importi al creditore 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 creditore fondiario è invitato a far pervenire al professionista delegato, 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, l'intero prezzo sarà versato alla procedura nel termine fissato.

**iii)** il professionista delegato tratterrà il restante 20% (oltre 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 estimatore.

### **Saldo delle 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 delegato 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 il 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 dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita a carico dell'aggiudicatario (somma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista) 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..

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

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

Nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario deve rendere **la dichiarazione prevista dall'art. 585 comma 4 c.p.c.** (secondo modello reperibile sul sito internet del Tribunale di Pescara <https://tribunale-pescara.giustizia.it/> e sul sito [www.procedure.it](http://www.procedure.it)). Si ricorda che ai sensi dell'art. 597 cpc, come modificato dall'art. 3 del dlgs 164/2024, se nel termine stabilito non è resa la dichiarazione prevista dall'art. 585 comma 4 cpc, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto.

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 cpc, il professionista darà tempestivo avviso al giudice ai fini della pronuncia di decadenza ex art. 587 cpc. 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 parte entro dieci giorni dalla scadenza del termine.

Gli immobili, prima del loro

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 paghino 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 precedente o intervenuto, siano di data antecedente all'entrata in vigore della L. 47/85.

Ai sensi dell'art. 35, XII c. L. 47/85 nel caso in cui, pur non risultando rilasciata la concessione in sanatoria (condono), risulti presentata la relativa domanda a suo tempo da parte del proprietario o altro avente diritto, la domanda di condono deve ritenersi accolta tacitamente, ai sensi dell'art. 36 L. 47/85 qualora:

-risultino decorsi 24 mesi dalla presentazione della domanda;

-risultino versate le prime due rate dell'oblazione;

fermo l'obbligo per l'aggiudicatario, qualora a ciò non si sia già provveduto, di procedere all'accatastamento.

In ogni caso, per le opere realizzate anteriormente all'1.9.1967 non è necessario procedere a sanatoria delle opere stesse (art. 40 L. 47/85) e, ai fini della successiva commercializzazione dell'immobile va allegata all'atto dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da cui risulti l'epoca di realizzazione delle opere stesse (v. Cass. 6162/06).

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c., su richiesta dell'aggiudicatario, il quale deve procedere a richiedere tale liberazione, al massimo, contestualmente al versamento del saldo prezzo o comunque prima della predisposizione della bozza del decreto di trasferimento.

#### **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 In linea S.p.a.

-pubblicazione, unitamente a copia della ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet [casa.it](http://casa.it), [idealista.it](http://idealista.it), [subito.it](http://subito.it) e [bakeka.it](http://bakeka.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](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv);

- pubblicazione sul sito internet [www-astalegale.net](http://www-astalegale.net);

- pubblicazione per estratto sul periodico **Pescara Affari**.

\* \* \* \* \*

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, degli allegati e delle eventuali integrazioni;

-l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nell'ordinanza di vendita e nei suoi allegati;

-la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'Attestato di Prestazione Energetica e che, per l'effetto, sono a carico dell'aggiudicatario.

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

Maggiori informazioni potranno richiedersi al professionista delegato Dott. Alberto Agresta, Tel.: 085.2059456 – e-mail: [alberto\\_agresta@yahoo.it](mailto:alberto_agresta@yahoo.it).

Pescara, li 6/2/2025

Il Professionista Delegato

Dott. Alberto Agresta