



**TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedimento n. 147/2024 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Daniela Angelozzi

Professionista delegato alla vendita: Dott.ssa Cinzia Di Carlo

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

I ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto professionista, Dott.ssa Cinzia DI CARLO, con studio in Pescara (PE), Corso Umberto I n. 18, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal G.E. presso il Tribunale di Pescara al compimento delle operazioni di vendita, nonché delle attività tutte connesse e conseguenti, nella **procedura esecutiva immobiliare n. 147/2024 R.G.E.**, giusta ordinanza di delega del 17/03/2026,

A V V I S A

che il giorno **28 LUGLIO 2026** alle ore **09:15**, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

con modalità telematica asincrona,

tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguenti beni pignorati, come descritti ed individuati nell'atto di pignoramento e meglio identificati nella relazione di stima e relativi allegati dell'Esperto stimatore.

D E S C R I Z I O N E I M M O B I L E

LOTTO UNICO "U"

DIRITTO IN VENDITA: Proprietà

TIPOLOGIA: Fabbricato civile ad uso abitazione;

UBICAZIONE: Sito in Torre de' Passeri (PE) - Via Fara Galeone n. 28;

COMPOSIZIONE: Unità immobiliare ad uso civile abitazione, posta al piano terra della superficie di circa 128,91 mq.

L'unità immobiliare, come rilevato dall'Esperto, risulta allo stato attuale composta da: n. 3 camere, una cucina, un ingresso/soggiorno e un bagno.

L'accesso all'immobile oggetto di pignoramento, avviene tramite cancello pedonale posto sul fronte strada, inserito in una recinzione metallica che delimita la corte antistante l'ingresso, dotata di citofono.

La zona in cui si trova il fabbricato è posto in una zona prossima al centro storico del paese caratterizzata da costruzioni unifamiliari con giardini e orti, dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie e risulta pertanto ben servita e adeguatamente infrastrutturata.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 425, sub. 4, Part. 425, sub 6 graffate e Part. 425 sub.7; classe 3, consistenza 6 vani, rendita catastale euro 309,87, Categoria A/4; totale 120 mq, totale escluse aree scoperte 115 mq.



DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA:

L'immobile oggetto di pignoramento, ricade nel PRG del Comune di Torre de' Passeri (PE) in una zona PEEP normata dall'articolo 23 delle NTA.

L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Torre de' Passeri, risulta quanto segue:

- la costruzione dell'immobile risulta antecedente al 01/09/1967;
- l'immobile ha subito inizialmente lavori di trasformazione di due vani porta in vani finestra in forza di concessione a costruire n. 44 del 07/08/1982;
- lavori di ampliamento eseguiti in forza di Concessione Edilizia n. 25 del 07/06/1989;
- successiva Concessione a costruire in Variante n. 22 del 21/04/1990 per i quali è stata rilasciata la Concessione in sanatoria n. 99 del 12/11/1997 consistente nella realizzazione di un ampliamento.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA':

Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

Non esiste alcuna documentazione attestante le certificazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico e termo sanitario.

Il CTU, nella fase di sopralluogo, ha riscontrato la non corrispondenza dello stato dei luoghi rispetto all'ultima planimetria catastale depositata presso l'ufficio del catasto.

Dal rilievo effettuato sono emerse le seguenti difformità edilizie e distributive:

- modifica delle originarie destinazioni d'uso dei vani;
- realizzazione di un disimpegno nell'attuale zona notte;
- apertura di una nuova porta in prossimità dell'ingresso, comunicante con l'attuale vano cucina;
- realizzazione di una superficie residenziale di circa mq 3,00 di collegamento tra la sala e il bagno. Ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, risulta necessario presentare istanza di Permesso di Costruire in sanatoria per le opere realizzate in difformità rispetto all'ultimo titolo abitativo rilasciato (Concessione in Sanatoria n. 99 del 12/11/1997), e in particolare per:
 - il cambio di destinazione d'uso dei vani;
 - l'apertura della nuova porta tra il vano cucina e l'ingresso/sala;
 - la realizzazione del disimpegno tra l'attuale cucina e la zona notte;
 - la creazione della superficie residenziale di circa mq 3,00.

Si precisa che i costi necessari per la redazione e presentazione della pratica edilizia (Permesso di Costruire in sanatoria per cambio di destinazione d'uso, apertura porte e realizzazione di superficie residenziale) presso il Comune, nonché per l'aggiornamento della planimetria catastale mediante procura DOCFA, comprensivi di diritti tecnici, oneri amministrativi e versamenti catastali, sono stimati in via presuntiva in complessivi euro 7.500,00 circa, oltre IVA se dovuta, fatti salvi eventuali imprevisti allo stato non preventivabili.

STATO DI OCCUPAZIONE: l'immobile risulta occupato dal debitore e dal coniuge..

PRECISAZIONI: Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia dell'Arch. **Luigina Mazzotta** a cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, oltre che per chiarimenti sulle eventuali difformità catastali e per la destinazione urbanistica degli immobili, depositata nella procedura esecutiva dall'esperto.

L'unità immobiliare è posta in vendita con accessori, dipendenze, pertinenze, relative servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori; il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a peso 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. Gli oneri fiscali e/o tributari



derivanti dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario. Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle vigenti leggi, 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato presso il suo studio.

VALORE BASE D'ASTA: € 63.400,50 (Euro sessantatremila quattrocento/50)

OFFERTA MINIMA per la partecipazione alla vendita pari al 75%: € 47.550,00 (Euro quaranta settemila cinquecentocinquanta/00)

CAUZIONE: 10% del valore offerto

RILANCI MINIMI in aumento in caso di gara tra più offerenti: € 1.000,00 (Euro mille/00)

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

Le modalità e termini di presentazione delle offerte e di svolgimento delle operazioni di vendita e di eventuale gara, sono riportate nelle "Condizioni generali di vendita" che seguono.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Il **gestore** della vendita telematica è: **Asta 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**".

Le pubblicità verranno effettuate sul sito www.astalegale.net, sul PVP del Ministero della Giustizia, sul sito www.astegiudiziarie.it sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it e per estratto sul periodico Pescara Affari.

Modalità e termini di presentazione delle offerte

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. Nella pagina web iniziale Modulo Web ministeriale "Offerta telematica" è disponibile il "manuale utente", messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, contenete 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 dal presente avviso.

Il giorno immediatamente successivo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime.

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 potrà essere revocata prima di 120 (centoventi) giorni. Quanto ricorrono giustificati motivi (che dovranno essere adeguatamente esplicitati per iscritto e documentati, necessariamente in sede di offerta), potrà essere disposto che il versamento del saldo- prezzo abbia luogo in forma rateale, purché entro un termine non superiore a 12 (dodici) mesi.

All'offerta dovranno essere allegati:



- a. copia fronte-retro sia del documento di identità (in corso di validità) sia della tessera sanitaria / codice fiscale del soggetto offerente (nel caso di soggetto straniero non comunitario, oltre ai documenti suddetti, dovrà essere allegata copia del Permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano);
- b. documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura (come meglio specificato in seguito): segnatamente copia della contabile di bonifico con indicazione degli estremi del conto dal quale è stato disposto (intestazione e IBAN);
- c. eventuali richieste di agevolazioni fiscali ad esempio: c.d. "prima casa", c.d. "prezzo-valore" (mentre i relativi moduli, reperibili sul sito internet www.procedure.it saranno depositati solo all'esito dell'aggiudicazione finale);
- d. indicazione dello stato civile dell'offerente. Se il detto offerente è coniugato, indicazione del regime patrimoniale ai sensi della Legge n.151 del 19 maggio 1975; e, qualora coniugato in regime di comunione legale, copia fronte-retro sia del documento di identità (in corso di validità) sia della tessera sanitaria/codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); per escludere il bene dalla comunione legale, è necessario che l'offerente lo dichiari e che venga allegata all'offerta anche la dichiarazione resa dal coniuge (art.179 cod. civ.).
- e. se il soggetto offerente è minorenne, interdetto o inabilitato, copia fronte-retro del documento di identità (in corso di validità) e della tessera sanitaria / codice fiscale sia del soggetto offerente, che del soggetto che sottoscrive l'offerta; nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- f. se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia fronte-retro del documento di identità (in corso di validità) del legale rappresentante e copia del documento dal quale risultino i poteri del rappresentante stesso (ad esempio: certificato ovvero visura del Registro delle Imprese, avente data di emissione non antecedente i 12 mesi) ovvero della procura ovvero dell'atto di nomina che giustifichi tali poteri;
- g. se l'offerta è formulata da più persone o da procuratore speciale, copia – anche per immagine – della procura (necessariamente per atto pubblico o per scrittura privata autenticata) rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta.

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

Per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta deve:

- a. essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (PEC); oppure
- b. essere direttamente trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (PEC) per la vendita telematica ai sensi dell'art.12, comma 4, e dell'art.13 del DM n.32/2015; con la precisazione che, in tale 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 DPR n.68/2005;
 - 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 DM n.32/2015).

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale, gli allegati e la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo, devono 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 (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, del DM n.32/2015. 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", sito in Pescara (PE), Corso Umberto I n. 18. L'offerta verrà formulata con modalità non telematica ed in essa saranno contenute tutte le informazioni previste per l'offerta telematica, con i relativi allegati.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15, primo comma, del DM n.32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente; ed, 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

Ciascun offerente dovrà versare una somma pari al 10% (dieci per cento) 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 va versato esclusivamente tramite Bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura:

accesso presso: **BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE MOLISANE SCPA - Filiale di Pescara**

intestato a: **Tribunale Ordinario di Pescara - Proc. Es. Imm.re 147/2024 R.G.**

coordinate bancarie **IBAN IT 51 J 0503315400 000000115700**

Il bonifico bancario, con causale "**Proc. Esecutiva n. 147/2024 R.G.E. – Versamento cauzione**" va effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'**accredito sul conto corrente della procedura entro il giorno precedente** la data fissata per la vendita, pena l'inammissibilità della offerta.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato dall'offerente a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà restituito dal "professionista delegato" al soggetto offerente, mediante bonifico bancario con accredito esclusivamente sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione (le cui coordinate IBAN sono state precisate e documentate nell'offerta) 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.

ESAME delle OFFERTE

L’esame delle offerte verrà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica.

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 portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno 30 (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 delegato”:

- 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 indicati;
- procederà conseguentemente all’abilitazione dei partecipanti per l’eventuale gara, tramite l’area riservata del gestore della vendita telematica sopra indicato.

In ogni caso i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti del procedimento 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 delegato” procederà come segue:

1) – nella ipotesi di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a. se l’offerta è pari o superiore al “valore d’asta” indicato nel presente avviso, l’offerta verrà senz’altro accolta ed il bene verrà aggiudicato all’offerente;
- b. se l’offerta è inferiore al “valore d’asta” indicato nel presente avviso (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 ed il bene verrà aggiudicato all’offerente salvo che:
 - in primo luogo, il “professionista delegato” ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, in ragione dell’esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi nel verbale); in tal caso il “professionista delegato” pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al G.E.;
 - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt.588 e 589 c.p.c.; in tal caso il “professionista delegato” procederà alla deliberazione dell’istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

2) – nella ipotesi di presentazione di PIÙ OFFERTE AMMISSIBILI:

- a. il “professionista delegato” procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);
- b. all’esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il “professionista delegato” procederà a verificare l’eventuale formulazione di rilanci e ad assumere le determinazioni



sull'aggiudicazione nei termini seguenti: il “professionista delegato” 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.

3) – Il “professionista delegato” 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” indicato nel presente 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” indicato nel presente avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il “professionista delegato” non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

GARA tra gli OFFERENTI

L'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI**. Nella gara **i rilanci** sull'offerta più alta **non potranno essere inferiori ad €. 1.000,00**.

In particolare:

- a. i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare le offerte in aumento esclusivamente on- line, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ogni partecipante potrà formulare esclusivamente offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- b. 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 delegato” avrà 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 delegato” ha 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 automaticamente prolungata di ulteriori 15 (quindici) minuti, per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di 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).

PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al “professionista delegato” 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 rinviato al primo giorno non festivo successivo. Il “professionista delegato” 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 maggiore offerta formulata ed al referente della procedura l’elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le hanno effettuate (ferma la possibilità per il “professionista delegato” 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’eventuale aggiudicazione al migliore offerente.

INFORMAZIONI PER L’AGGIUDICATARIO

Saldo del prezzo

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo **entro il termine indicato in offerta**; oppure, nel caso in cui 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 (centoventi) giorni dalla aggiudicazione, salvo quanto previsto in ordine alla possibilità di corrispondere il prezzo residuo in via rateale.

Si precisa che è ammissibile il pagamento rateale del prezzo, laddove sia previsto entro un periodo non superiore a 12 mesi e solamente in caso di giustificati motivi indicati per iscritto nella formulazione dell’offerta (alla quale deve essere allegata la relativa documentazione comprovante le motivazioni che giustificano il pagamento rateale), motivi sottoposti alla valutazione del professionista delegato e, ove necessario, del G.E.

Il versamento del saldo del prezzo dovrà avere luogo necessariamente 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) Conto corrente n.00000115700 intestato a “**Trib. Pescara Proc. Es. Imm.re 147/2024 RG**”, **coordinate IBAN IT 51 J 05033 15400 00000115700, acceso presso la Banca Popolare delle Province Molisane SCPA Filiale di Pescara.**
- ii. consegna al “professionista delegato” di un assegno circolare non trasferibile intestato al “Tribunale di Pescara Procedura Esecutiva Immobiliare. n. 147/2024 R.G.E. ”.

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

In caso di inadempimento all’obbligazione del pagamento del residuo prezzo di aggiudicazione:

- l’aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;
- il “professionista delegato” procederà a fissare un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all’ultimo tentativo di vendita (vendita senza incanto) e con cauzione pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto; trasmettendo gli atti al G.E. 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 RD 16.07.1905 n.646 ovvero del DPR 21 gennaio 1976 n.7 ovvero dell’art.38 del D.Lgs. 10 settembre 1993 n.385 (credito fondiario), il versamento del residuo prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità:



- I. l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento del prezzo sul conto della procedura con le modalità di cui sopra;
- 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 delegato inviterà il creditore fondiario a fargli prevenire, prima degli esperimenti, la nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata in suo favore con avviso che, in mancanza, non potrà farsi luogo al versamento diretto in favore del creditore fondiario. In caso di mancata o intempestiva precisazione del credito fondiario, il professionista gli comunicherà che l'intero residuo prezzo sarà versato alla procedura nel termine fissato;
- III. il "professionista delegato" tratterà il restante 20% (oltre all'importo delle spese ex art. 2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente della procedura a tutela delle spese degli ausiliari della stessa.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà 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.

All'esito dell'aggiudicazione del lotto, l'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dovrà:

- I. comunicare al "professionista delegato" il regime patrimoniale della famiglia, se coniugato, (fornendo copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge);
- II. dichiarare, con eventuale relativa dichiarazione, la sussistenza dei presupposti per eventuali agevolazioni fiscali (es. c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" stilate sui moduli reperibili sul sito internet del Tribunale di Pescara: <https://tribunale-pescara.giustizia.it>);
- III. rendere la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4, c.p.c. (secondo modello reperibile reperibili sul sito internet del Tribunale di Pescara: <https://tribunale-pescara.giustizia.it> e sul sito www.procedura.ir).

Saldo spese

Nel termine fissato per il versamento del saldo-prezzo di aggiudicazione (e con le medesime modalità sopra indicate) l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita (che restano in ogni caso a carico di esso aggiudicatario) pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del "professionista delegato" e salvo conguaglio finale; quanto sopra per far fronte alle spese ed all'assolvimento delle imposte, con l'avvertenza che le somme versate andranno imputate anzitutto a titolo di spese, ex art.1194 cod. civ.

Al termine di tutti gli adempimenti successivi alla sottoscrizione del decreto di trasferimento, "il "professionista delegato" redigerà un prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

Sono a carico dell'aggiudicatario, altresì, tutte le spese sostenute per il trasferimento dei diritti acquistati sugli immobili ed accessori; nonché il 50% del compenso spettante al "professionista delegato" per le operazioni successive alla vendita, nella misura che verrà liquidata dal G.E.



Condizioni generali per l'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 ed anche all'esito della gara tra offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al “valore d'asta”.

Il “professionista delegato” provvederà a:

- I. determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese ed, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
- II. 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. trasmettere al G.E., all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento;
- IV. A predisporre anche in tal caso progetto di distribuzione.

PRECISAZIONE: il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato, **nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione**, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile. depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento sarà fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Altre informazioni per l'aggiudicatario

Durante le fasi di registrazione, iscrizione alla vendita telematica e partecipazione è possibile ricevere assistenza contattando “Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.” al recapito telefonico 0586/20141.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e di eventuali relazioni modificative e/o integrative, inclusi i relativi allegati;
- la lettura integrale e l'accettazione incondizionata del presente avviso di vendita, del regolamento di partecipazione e dei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per il rilascio dell'A.P.E. – Attestato di Prestazione Energetica (art.6 DL. N.63/2013) ove gli immobili ne siano sprovvisti.

Visita degli immobili

Gli interessati a presentare le offerte potranno visitare i beni posti in vendita. Le richieste di visita dovranno essere formulate:

- I. entro e non oltre il termine di 15 (quindici) giorni precedenti la data fissata per la scadenza della formulazione delle offerte;
- II. esclusivamente mediante il P.V.P. (Portale delle Vendite Pubbliche).



Maggiori informazioni potranno richiedersi al professionista delegato, **Dott.ssa Cinzia Di Carlo**, con studio in Pescara al Corso Umberto I n. 18 – tel. 085/4219492, email dicarloci@yahoo.it esclusivamente su appuntamento.

Pescara, 18/05/2026

Il professionista delegato

Dott.ssa Cinzia Di Carlo