

TRIBUNALE CIVILE DI PESCARA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILI (PRIMO ESPERIMENTO)

Espropriazione Immobiliare n. 47/2025 R.G.E.

L'Avvocato Massimo Paoni Saccone, con studio in Pescara al Corso Umberto I n. 94, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Daniela Angelozzi giusta ordinanza in data 22.01.2026 al compimento delle operazioni di vendita, nonché delle attività tutte connesse e conseguenti previste dal D.L. 14 marzo 2005 n. 35 convertito, con modificazioni, nella Legge 14 maggio 2005 n. 80 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché ex art. 591 bis c.p.c. e nel rispetto della normativa di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 Febbraio 2015 n.32, e successive modificazioni ed integrazioni,

AVVISA

che il giorno **20 OTTOBRE 2026, ore 09.15**, avanti a sé presso l'aula n. 320, postazione A, o comunque presso quella dedicata alle vendite delegate del TRIBUNALE di Pescara alla Via A. Lo Feudo, corpo C, terzo piano, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, in caso di plurime offerte ammissibili, la gara "**senza incanto**" avrà luogo nella forma della **VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche** in relazione ai beni immobili sotto indicati, relativi all'esecuzione immobiliare in epigrafe, e secondo le condizioni che seguono.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena proprietà dei 2/6 di un appartamento ad uso civile abitazione ubicato in Montesilvano alla via Isonzo n. 12, piano primo, interno 5, con diritto di utilizzo di un modesto posto auto all'interno del cortile condominiale. L'estensione dell'appartamento è di mq. 59,70 circa.

Stato di occupazione: abitato dal creditore procedente comproprietario per 3/6; non risultano contratti di locazione o di comodato d'uso.

PREZZO BASE D'ASTA € 14.824,02**

OFFERTA MINIMA € 11.118,01 (pari al 75% del prezzo base d'asta)**

La vendita non è soggetta ad IVA.

La misura minima dell'**aumento** da apportare in caso di più offerte non potrà essere inferiore ad **euro 500,00 (cinquecento/00)**.

Le unità immobiliari poste in vendita sono meglio descritte nella relazione peritale redatta dal C.T.U. Arch. Carmela Valenzano del 26.11.2025, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e consultabile presso lo studio del Professionista Delegato, oltre che sui siti internet in cui saranno effettuati gli adempimenti pubblicitari di seguito descritti.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade in sottozona "B2" del Piano Regolatore Generale adottato con delibera di C.C. n° 41/99 (All. Q), modificato con delibera di C.C. n°24/00 ed approvato con delibera di C.C.n° 20/01, la zona B2 è normata dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'area è sottoposta a vincolo idrogeologico e paesaggistico (All. Q1), ai vincoli paesaggistici ex artt. 136 e 157 statali e art. 142 c. 1 D. Lgs 42/2004 vedi stralcio della rappresentazione delle zone sottoposte ai vincoli paesaggistici tratto dal sito del SITAP del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

REGOLARITA' EDILIZIA

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

Il fabbricato è stato realizzato con C.E. n. 343 del 14 dicembre 1978 (All. D) a nome di Di Simone Alberto, il progetto autorizzato prevedeva il piano terra, due piani destinati ad abitazione e la copertura a tetto.

Il 28 dicembre 1978 il Comune di Montesilvano autorizza la voltura della concessione edilizia alla ditta "F.lli Brandimarte Giustino e Gabriele" (All. R).

Il 28 maggio 1980 viene rilasciato il Certificato di Abitabilità, tale Agibilità si riferisce al fabbricato che allora era composto da piano terra più due piani con copertura a terrazzo (All. S) e non all'attuale fabbricato formato da piano terra più 3 piani.

Nel verbale di sopralluogo redatto dal tecnico comunale si legge (All. S) : "Fatte le misurazioni è risultato che la costruzione ha le stesse misure planimetriche ed altimetriche di quello approvato con C.E. n. 343 del 14/12/1978. Al piano terra, la parte prospiciente la via Isonzo nella quale dovevano essere ricavati tre garage e la parte di fabbricato con accesso dal lato della stessa via nella quale dovevano essere ubicati un garage ed i locali autoclave e Enel non risultano tramezzati. La gradinata che in progetto era prevista aperta, risulta tamponata con aperture verso l'esterno prive di infissi. **I piani primo e secondo sono stati divisi in 6 appartamenti ciascuno anziché 4 come previsti in progetto.** La copertura è a terrazzo anziché a tetto."

Successivamente viene realizzata la copertura a falde con C. E. n. 4975 del 29 novembre 1991 (All. T).

Il 20 settembre 1996 vengono rilasciate tre Concessioni Edilizie ossia le n. 154, 155 e 156 a Sanatoria ai sensi della legge 23 dicembre 1994 n. 724 – art. 39 e successivi decreti e modificazioni (Allegati T1, T2 e T3) ognuna per la realizzazione di un appartamento al terzo piano in difformità dalla C.E. n. 4975 del 29 novembre 1991 che prevedeva la realizzazione di un tetto con locali di sgombero.

Il 20 settembre 1996 viene rilasciata la C.E. n. 154 del a Sanatoria ai sensi della legge 23 dicembre 1994 n. 724 – art. 39 e successivi decreti e modificazioni (All. T1) per la realizzazione di un appartamento al terzo piano in difformità dalla C.E. n. 4975 del 29 novembre 1991 che prevedeva la realizzazione di un tetto con locali di sgombero.

Il 20 settembre 1996 viene rilasciata la C.E. n. 155 a Sanatoria ai sensi della legge 23 dicembre 1994 n. 724 – art. 39 e successivi decreti e modificazioni (All. T2) per la realizzazione di un appartamento al terzo piano in difformità dalla C.E. n. 4975 del 29 novembre 1991 che prevedeva la realizzazione di un tetto con locali di sgombero.

Il 20 settembre 1996 viene rilasciata la C.E. n. 156 a Sanatoria ai sensi della legge 23 dicembre 1994 n. 724 – art. 39 e successivi decreti e modificazioni (All. T3) per la realizzazione di un appartamento al terzo piano in difformità dalla C.E. n. 4975 del 29 novembre 1991 che prevedeva la realizzazione di un tetto con locali di sgombero.

Del 10 ottobre 1997 è la C.E. n. 7253 per la realizzazione di un terrazzo al piano terzo.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esistono le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico.

VISITA DEGLI IMMOBILI

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni 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 dei beni si svolge 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

Le unità immobiliari vengono poste 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 gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge (ed eventuale regolamento di condominio).

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità e di eventuali 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 a norme di legge vigenti, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

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 spese e cura della procedura, ad eccezione di quelle già indicate nella descrizione degli immobili.

La liberazione degli immobili, laddove occupati 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.

CONDIZIONI 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.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

Offerta

L'offerta di acquisto dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato a norma dell'art. 579 c.p.c. ultimo comma, 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.

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.

La dichiarazione di offerta conterrà l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento ed 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 è 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 che ciascuno intende acquistare.

L'offerta dovrà contenere:

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
 - 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 e copia dell'IBAN dal quale è stato disposto;
 - c) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") dovrà essere stilata sui moduli reperibili sul sito internet del Tribunale di Pescara www.tribunale.pescara.it;
 - d) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità 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) 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 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.
- L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza nel circondario di Pescara o eleggere il proprio domicilio in Pescara.

Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta:

E' necessario che l'offerta, **invia alternativa**:

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

L'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC dei 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), 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, comma primo, 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 dove è stata eseguita la pubblicità.

In questo caso le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato; l'offerta verrà formulata con modalità non telematica e in essa saranno contenute tutte le informazioni previste per l'offerta telematica con i relativi allegati.

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

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

Cauzione:

L'offerente è tenuto al versamento una somma pari al **dieci per cento (10%)** del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) dovrà essere versato **esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente n.ro 116150** acceso presso la **Banca Popolare delle Province Molisane SCPA**, Filiale di Pescara 004 in Viale Giovanni Bovio n. 278, intestato a: "TRIBUNALE DI PESCARA PROCEDURA ESECUTIVA N. 47/2025 R.G.E. IMM." coordinate IBAN IT 58 R050 3315 4000 0000 0116 150".

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale che la valuta sia maturata sul conto corrente intestato alla procedura **entro 3 (tre) giorni** prima della scadenza per la presentazione dell'offerta di acquisto.

In particolare, 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) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi. 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 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, 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, 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;
- 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 sull'ammissibilità delle offerte, il professionista procederà come segue:

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

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

b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà 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 dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);

- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla 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 di seguito descritte);

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 alle determinazioni 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:

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**. In particolare:

I) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del 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 di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di TRE ORE).

- 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 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 maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore); le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione.

INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

Saldo del prezzo:

il versamento del saldo del prezzo anche nel caso in cui l'ipoteca sia stata iscritta a garanzia di un credito fondiario dovrà aver luogo ENTRO CENTOVENTI GIORNI dall'aggiudicazione in ogni caso mediante bonifico bancario sul conto corrente n.ro 116150 acceso presso la **Banca Popolare delle Province Molisane SCPA**, Filiale di Pescara 004 in Viale Giovanni Bovio n. 278, intestato a: "TRIBUNALE DI PESCARA PROCEDURA N. 47/2025 R.G.E. IMM." coordinate IBAN IT 58 R050 3315 4000 0000 0116 150".

Entro il medesimo termine l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585 comma 4 c.p.c. a pena di decadenza.

Il professionista delegato verserà gli 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. (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).

Fondo spese:

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 che restano in ogni caso 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.

Sono a carico dell'aggiudicatario altresì tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione. Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, saranno anticipate dall'interessato, su richiesta del professionista e recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex art.2770 cod. civ. con precedenza ex art. 2777, cod. civ., anche sui crediti ipotecari.

Ai sensi dell'art. 61 del decreto n. 646 del 16.07.1905 ogni aggiudicatario potrà, con il consenso dell'Istituto mutuante, profittare del mutuo frazionato su ciascun appartamento purchè nei quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, con accessori e spese, purchè il prezzo di aggiudicazione sia superiore di 2/5 al credito residuo dell'Istituto, oppure paghi la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'unità immobiliare espropriata al 3/5 del relativo prezzo base d'asta.

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.

Inadempimento all'obbligazione del pagamento del prezzo:

I) l'aggiudicazione verrà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano 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..

Sanatoria edilizia:

A norma dell'art. 46 D.P.R. 06.06.2001 n. 380 l'aggiudicatario, qualora la costruzione dell'immobile sia iniziata dopo il 17.03.1985 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 120 giorni dalla notifica o, in mancanza, dalla trascrizione del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria.

A norma dell'art. 40 L. 47/85 l'aggiudicatario, qualora si tratti di immobile o di opere abusive la cui realizzazione sia stata ultimata entro la data del 01.10.1983, ha facoltà di presentare presso il Comune domanda di **sanatoria** entro 120 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria "purchè le ragioni di credito" fatte valere nell'esecuzione dal creditore procedente od intervenuto siano di data anteriore all'entrata in vigore della L. 47/85.

Ai sensi dell'art. 35, XII comma 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 od altro avente diritto, la domanda di condono deve ritenersi tacitamente accolta 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'1.09.1967 non è necessario procedere a sanatoria delle opere stesse (art. 40 L. 47/1985) e, ai fini della successiva commercializzazione

dell'immobile va allegata all'atto dichiarazione sostitutiva di atti di notorietà da cui risulti l'epoca di realizzazione delle opere stesse (v. Cassazione sentenza n. 6162/2006).

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:

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

Il professionista delegato provvederà a:

- 1) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese ed, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
- 2) 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;
- 3) trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

Altre informazioni per l'aggiudicatario:

durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea Spa 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, nel regolamento di partecipazione e nei 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.

Adempimenti pubblicitari:

del presente avviso sarà data pubblicità, a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, 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, **la pubblicità sul portale è delegata alla Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;**

- pubblicazione dell'avviso di vendita, 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.

• Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire 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 del link ovvero dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv.

- pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie sul sito internet www.astelegale.net.

- pubblicazione di un avviso per estratto sul periodico "Pescara Affari".

Con omissione delle generalità del debitore, dei dati catastali e dei confini dei beni.

Maggiori informazioni potranno richiedersi presso lo studio del professionista delegato Avvocato Massimo Paoni Saccone, con studio in Pescara al Corso Umberto I n. 94 (tel. 339/6281872).

Pescara, 01 luglio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Massimo Paoni Saccone