

TRIBUNALE CIVILE di PESCARA

AVVISO di VENDITA IMMOBILI

2° (secondo) ESPERIMENTO

Espropriazione Immobiliare nr. 83/2025 R.G.E.
--

L'Avv. Melissa Mancini (codice fiscale: MNCMSS90D64G482T), con studio in Pescara (PE) alla via Marco Polo n. 9, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pescara, ai sensi dell'art. 591-bis del Codice di procedura civile, al compimento delle operazioni di vendita, nonché delle attività tutte connesse e conseguenti,

RENDE NOTO

che il **giorno martedì 24 novembre 2026 alle ore 11:00** procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime; e che, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà inizio la gara nella forma di **vendita senza incanto (asincrona con modalità telematica)** dei beni immobili di seguito descritti.

DESCRIZIONE degli IMMOBILI

LOTTO UNICO

Descrizione sommaria: Lotto Unico (U)

BENE n° 1: appartamento sito nel Comune di Pescara (PE) alla via Notturmo n. 5, piano T, in un contesto condominiale.

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

L'appartamento a destinazione residenziale è ubicato al piano terra del fabbricato residenziale sito in Pescara (PE) alla via Notturmo n. 5 ed è composto da soggiorno, cucina, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni, disimpegno, n. 1 balcone e un grande terrazzo, oltre a un'area adibita a giardino. Si accede all'abitazione attraverso l'androne condominiale. L'immobile è inserito in un contesto residenziale/urbano in zona centrale e vicina ai servizi generali.

L'appartamento confina a nord con le particelle 2019 e 1794 del foglio 22, a sud con le particelle 925 e 2308 dello stesso foglio, ad est con la particella 2151 ed a ovest con la particella 836 del foglio 32.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati - Foglio 32, Part. 2018, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 121 mq, piano T, rendita € 788,89.

Superfici nette: abitazione 94,30 mq, balcone scoperto 3,78 mq, terrazzo 94,98 mq e giardino 114,40 mq.

L'appartamento si trova in buone e decorose condizioni abitative. Presenta all'esterno, in alcuni tratti del terrazzo, distacchi tra la soglia e la pavimentazione, alcune parti della pavimentazione. Vi sono inoltre infiltrazioni provenienti dal balcone del piano primo, all'esterno in corrispondenza dell'uscita dalla cucina e dal soggiorno. Non sussiste corrispondenza catastale.

BENE n° 2: composto da garage, ripostiglio e posto auto scoperto siti nel Comune di Pescara (PE) alla via Notturmo n. 5, piano S1 e T, in un contesto condominiale.

Il garage e il ripostiglio vengono posti in vendita per il diritto di intera proprietà (1/1) mentre per il posto auto viene ricompreso nella vendita il diritto di uso esclusivo.

Il garage e il ripostiglio sono ubicati al piano seminterrato mentre il posto auto è ubicato al piano terra del fabbricato residenziale sito in Pescara (PE) alla via Notturmo n. 5.

Si accede al garage e al ripostiglio attraverso l'androne condominiale nonché la rampa di accesso al piano seminterrato. L'immobile è inserito in un contesto residenziale/urbano in zona centrale e vicina ai servizi generali.

L'appartamento confina a nord con le particelle 2019 e 1794 del foglio 22, a sud con le particelle 925 e 2308 dello stesso foglio, ad est con la particella 2151 ed a ovest con la particella 836 del foglio 32.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati - Foglio 32, Part. 2018, Sub. 21, Zc. 2, Categoria C/6, classe 3, consistenza 19, superficie catastale 22 mq, piano S1, rendita € 62,80 (garage) e Foglio 32, Part. 2018, Sub. 27, Zc. 2, Categoria C/2, classe 1, consistenza 4, superficie catastale 5 mq, piano S1, rendita € 9,09 (ripostiglio).

Superfici nette: garage 19,47 mq, ripostiglio 4,32 mq e posto auto scoperto 12,50 mq.

Il garage presenta al soffitto segni di fenomeni infiltrativi provenienti dal piano sovrastante.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Vi è corrispondenza catastale con stato di fatto.

Regolarità urbanistico – edilizia: i beni immobili risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore; il fabbricato è stato realizzato all'interno del comprensorio n. 7.03 (sottozona B5 del P.R.G. del Comune di Pescara – zona P.E.E.P.) con convenzione P.E.E.P. stipulata il 17/05/2001 rep. n. 61690.

I beni immobili non risultano regolari per la legge n. 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. I beni immobili risultano agibili.

Il fabbricato è stato realizzato dalla ditta costruttrice con i seguenti titoli edilizi:

C.E. n. 423/01 del 19/07/2001;

C.E. n. 212/03 del 30/05/2003;

C.E. n. 339/03 del 04/09/2003.

Certificato di Agibilità del 10/02/2004 prot. n. 96888.

L'area dove il fabbricato è stato realizzato è sottoposta al vincolo, giusta autorizzazione dei BB.AA. del 02/09/2003 prot. 69996.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE. Esistono le dichiarazioni di conformità di impianto elettrico, termico e idrico.

Per il bene n° 1 esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione edilizia C.E. n. 339/2003, ad eccezione della zona adibita a giardino: è un'area che parte dal limite del terrazzo fino alla recinzione del complesso residenziale rappresentata sugli elaborati della C.E. n. 339/2003. Per il bene n° 2 esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione edilizia C.E. n. 339/2003.

Stato di occupazione dell'immobile: attualmente il bene n° 1 risulta occupato da ex familiare dell'esecutato e 3 (tre) minori con titolo (diritto di abitazione) non opponibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 2812 c.c., mentre il bene n° 2 risulta occupato da ex familiare dell'esecutato e 3 (tre) minori senza titolo.

Vincoli condominiali: sono presenti vincoli od oneri condominiali a carico dell'acquirente: dall'attestazione dell'Amministratore di Condominio del 23.03.2026 risulta che le spese condominiali preventivate (salvo conguaglio) per l'anno in corso 2026 e il precedente 2025 ammontano ad € 1.668,43 (importo medio annuo spese condominiali ordinarie € 980,00 circa).

(valore di stima euro 275.461,19. La vendita dei beni non è soggetta IVA)

VALORE BASE D'ASTA euro 206.595,89

OFFERTA MINIMA (75% del valore d'asta) euro 154.946,92

RILANCI MINIMI euro 5.000,00

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.

Tali immobili sono meglio descritti nella relazione di stima del C.T.U. Architetto Patrizia Altigondo depositata telematicamente; consultabile presso lo studio del professionista delegato o sui siti www.tribunale.pescara.it – www.astegiudiziarie.it – www.astalegale.net - portalevenditepubbliche.giustizia.it.

CONDIZIONI GENERALI della VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita, con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad essi relative, servitù attive e passive, a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo), 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, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive esistenti e proporzionali diritti sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge (e di eventuale regolamento di condominio).

Gli immobili verranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e/o da trascrizioni di pignoramenti. Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle eventuali ipoteche precedenti e successive il pignoramento stesso, saranno anticipate dall'aggiudicatario 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.

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 sarà a carico del soggetto aggiudicatario.

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 (in bollo) potrà essere formulata esclusivamente con **modalità telematiche** (personalmente ovvero a mezzo di mandatario munito di procura speciale o tramite avvocato a norma dell'art. 579, ultimo comma, cod. proc. civ.), **entro le ore 12:00 (dodici) del giorno lunedì 23 novembre 2026** tramite il modulo web “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia e a cui è possibile accedere dalla scheda del “lotto” in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it (nella pagina web iniziale Modulo Web ministeriale “Offerta Telematica” è disponibile il “manuale

utente”, messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica).

L’offerta non è ammissibile se formulata oltre il suddetto termine.

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 termine e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell’offerta. Nel caso nell’offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro il termine di 120 (centoventi) giorni dall’aggiudicazione.

Quando ricorrono giustificati motivi contenuti per iscritto nella formulazione dell’offerta e documentati e preventivamente posti al vaglio del professionista delegato potrà essere disposto che il **versamento del saldo-prezzo** abbia luogo in **forma rateale**, purché sia proposto entro un periodo non superiore a 12 (dodici) mesi.

All’offerta dovranno essere **allegati**:

- a) copia fronte-retro del documento di identità (in corso di validità) e 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 valido o – se scaduto – occorre dare prova di avere presentato la richiesta di rinnovo prima della scadenza o entro 60 giorni dalla scadenza, con la relativa ricevuta di presentazione all’autorità competente; ovvero indicazione del Trattato internazionale tra 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 (esempio: c.d. “prima casa”, c.d. “prezzo-valore”) tramite i moduli reperibili sul sito internet www.procedure.it (da depositare 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, la relativa documentazione con copia fronte-retro del documento di identità (in corso di validità) e della tessera sanitaria/codice fiscale del coniuge dovrà essere inviata al professionista delegato entro il momento del saldo 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 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 una persona giuridica, copia fronte-retro del documento di identità (in corso di validità) del legale rappresentante e recente copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese di non oltre 12 mesi) da cui

risultino i poteri del rappresentante stesso ovvero della procura o 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 rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o per scrittura privata autenticata al soggetto che presenta l'offerta.

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

- a. sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (PEC); oppure
- b. 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 D.M. n. 32/2015, 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. 68/2005;
 - 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. 32/2015).

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale, gli allegati all'offerta 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 D.M. 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"; 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 D.M. 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 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

Ciascun offerente dovrà versare una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di aggiudicazione e successiva decadenza per mancato versamento del saldo prezzo nei termini, esclusivamente tramite **bonifico bancario sul conto corrente n. 000000500813 acceso presso la Banca di Credito Cooperativo Abruzzese di Cappelle sul Tavo – Filiale di Francavilla al Mare e intestato a “Tribunale di Pescara Proc. n. 83/2025 RGE IMM.” - coordinate IBAN: IT79 F084 3477 6900 0000 0500 813** (causale: “versamento cauzione”).

Tale bonifico bancario dovrà essere eseguito dall'offerente in modo tale da consentire l'accredito **entro il giorno precedente** alla data fissata per la vendita, pena l'inammissibilità dell'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato dall'offerente a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del 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 www.astetelematiche.it.

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 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 fissate nell'avviso di vendita 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 sito del gestore della vendita telematica sopra indicato.

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

Verificata l'ammissibilità delle offerte, il professionista delegato procederà come segue:

1) – nella ipotesi di presentazione di un'**UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

- a. se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta" indicato nel presente avviso l'offerta verrà accolta ed il bene 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 e 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:
 - maggior importo del prezzo offerto
 - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata
 - a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo
 - a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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 base 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 base 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 a € 5.000,00 (euro cinquemila/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;
- b. ogni partecipante potrà formulare esclusivamente offerte in aumento durante il periodo di durata della gara;
- c. 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 finale 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 da parte del professionista delegato 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 e alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente 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 e 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 dall'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 proposto entro un periodo non superiore a 12 (dodici) mesi e solamente in caso di giustificati motivi **contenuti per iscritto nella formulazione dell'offerta** (alla quale deve essere allegata la relativa documentazione comprovante le motivazioni che giustificano il pagamento rateale), motivi preventivamente posti al vaglio del professionista delegato e, ove necessario, del G.E.

Il versamento del saldo del prezzo dovrà avere luogo necessariamente con le **seguenti modalità**:

- a. bonifico bancario **sul conto corrente n. 000000500813 acceso presso la Banca di Credito Cooperativo Abruzzese di Cappelle sul Tavo – Filiale di Francavilla al Mare e intestato a “Tribunale di Pescara Proc. n. 83/2025 RGE IMM.” - coordinate IBAN: IT79 F084 3477 6900 0000 0500 813** (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure
- b. consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Pescara Proc. n. 83/2025 RGE IMM.”

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; precisandosi che, ove il prezzo ricavato in sede di nuova vendita (unito alla cauzione confiscata) risulterà inferiore a quello della precedente aggiudicazione, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto a pagare la differenza;
- il professionista delegato procederà a fissare un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al dieci per cento (10%) 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 R.D. 16 luglio 1905 n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero dell'art. 38 del D.Lgs. 10 settembre 1993 n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo 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.;
- iii. il professionista delegato tratterrà il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2, settimo comma D.M. 227/2015) sul conto corrente della procedura a tutela del pagamento delle spese degli ausiliari della stessa.

Ai sensi dell'art. 41, comma 5, del d.lgs. n. 385/1993 ogni aggiudicatario potrà subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore

espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data di aggiudicazione o dall'assegnazione paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

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 documentazione, 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.procedure.it): se nel termine stabilito non sarà resa la suddetta dichiarazione l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto.

Saldo spese

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese e gli oneri fiscali e tributari conseguenti al trasferimento degli immobili (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali), nonché il 50% del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal G.E.

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 pari al 20%** (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione **o al 15%** (quindici per cento) del prezzo di aggiudicazione, ove abbia dichiarato di volersi avvalere dei benefici fiscali legati all'acquisto della prima casa, salva diversa determinazione a cura del professionista delegato e salvo conguaglio finale; quanto sopra per far fronte alle spese ed all'assolvimento delle imposte. Ove dette somme dovessero risultare insufficienti, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarle nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di 20 (venti) giorni dalla predetta comunicazione. Nel caso di pagamenti parziali, le somme versate andranno imputate anzitutto a titolo di spese ex art. 1194 cod. civ.

All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista delegato procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

A norma dell'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, l'aggiudicatario – qualora la costruzione dell'immobile sia iniziata dopo il 17.03.1985 e l'immobile 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 (centoventi) giorni dalla notifica o, in mancanza, dalla trascrizione del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.

A norma dell'art. 40 della Legge n. 47/1985, qualora si tratti di immobile o di opere abusive la cui realizzazione sia stata ultimata entro la data del 01/10/1983, a norma delle disposizioni di cui al Capo IV della suddetta Legge n. 47/1985 (non abrogate dal T.U. edilizia di cui al D.P.R. 380/2001 come previsto dall'art. 136 T.U. citato) l'aggiudicatario ha facoltà di presentare presso il Comune ove si trovi l'immobile domanda di sanatoria nel termine di 120 (centoventi) giorni dalla trascrizione del decreto

di trasferimento purché le ragioni di credito fatte valere nell'esecuzione dal creditore procedente o intervenuto, siano di data anteriore all'entrata in vigore della ridetta Legge n. 47/1985.

Ai sensi dell'art. 35, comma 12 della Legge n. 47/1985 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 Legge n. 47/1985 qualora:

- risultino decorsi 24 (ventiquattro) mesi dalla presentazione della domanda,
- risultino versate le prime 2 (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 al 1 (primo) settembre 1967 non è necessario procedere a sanatoria delle opere stesse (art. 40 Legge n. 47/1985) 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 (Cass. 6162 /2006).

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 gli 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 e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
- ii. fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 (centoventi) 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. predisporre, anche in questo caso, progetto di distribuzione.

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 085/4503527.

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 D.L. 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 Avv. Melissa Mancini, con studio in Pescara (PE) alla via Marco Polo n. 9 – tel. 388/3809593 – mail: avv.melissamancini@gmail.com - esclusivamente su appuntamento ovvero sui siti internet: www.astegjudiziarie.it – www.tribunale.pescara.it – www.astalegale.net.

Pescara, 1 settembre 2026

Il professionista delegato

Avv. Melissa Mancini