Studio Legale
Avv. GIOIA TATONE
Via Poggio del Sole n. 7
65015 Montesilvano (PE)
Tel. Mobile n. 329 4215746
E-mail : gioiatatone@virgilio.it
P.e.c. : avvgioiatatone@legalmail.it

TRIBUNALE di PESCARA
AVVISO DI VENDITA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 174/2025

La sottoscritta Avv. GIOIA TATONE (Codice Fiscale TTNGIO82E58H501K - P.e.c.: avvgioiatatone@legalmail.it), Delegata dal Giudice della Esecuzione al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse e conseguenti previste dall'art. 591 bis c.p.c. nonché ex art. 161 ter disp. att. c.p.c., giusta la Ordinanza di delega del G.E. in data 26.5.2026,

RENDE NOTO

che **il giorno 9.02.2027 alle ore 16.30**, presso il proprio Studio in Montesilvano (PE), alla Via Poggio del Sole n. 7, mediante collegamento telematico al portale SPAZIOASTE.IT, si procederà alla preliminare verifica di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime nonché, in caso di plurime offerte ammissibili, alla gara nella **forma di vendita senza incanto con eventuale gara in modalità telematica asincrona in ordine al compendio oggetto** della esecuzione immobiliare in epigrafe (secondo le condizioni di seguito indicate e a quanto stabilito dall' Ordinanza di vendita).-

DESCRIZIONE IMMOBILI :
LOTTO UNICO.

Bene N. 1 - Fabbricati civili ubicati in Loreto Aprutino (PE) - Contrada Collefreddo n.11.
Fabbricati ad uso abitazione e locale deposito, siti in Loreto Aprutino, contrada Collefreddo costituiti da una abitazione su due livelli, piano terra e primo, quale parte centrale di un fabbricato più ampio a schiera; altro fabbricato poco distante anch'esso ad uso abitazione ed infine piccolo fabbricato ad uso deposito.
Identificati al catasto Fabbricati - **Fg. 21, Part. 89, Sub. 1, Categoria A4, Graffato 703, 197 sub 2, 704**
Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

REGOLARITÀ EDILIZIA
- Dichiarazione nell'atto di compravendita di fabbricati antecedenti il '67;
- D.I.A. del 21 marzo 2003 prot. 3157 e Certificazione di Agibilità prot 3154 del 24 marzo 2009 (Fabbricati, 89 sub 1 e 197 sub 2);
- Permesso di Costruire n.73 del 24 gennaio 2005 (Fabbricato 704).

Tra lo stato di fatto e l'ultima autorizzazione assentita si rilevano le seguenti difformità:

1. **Fabbricato particella 89 sub 1 e 197 sub 2.**

- Allo stato di fatto si rileva l'ampliamento del piano primo consistente nella realizzazione di un vano destinato a cameretta rispetto a quanto previsto con DIA del 21/03/2003 Prot. n. 3157;
- Allo stato di fatto si rileva la modifica della finestra in porta al fine di permettere l'accesso alla cameretta rispetto a quanto previsto con DIA del 21/03/2003 Prot. n. 3157;

- Allo stato di fatto si rileva l'ampliamento del bagno presente all'interno della camera principale rispetto a quanto previsto con DIA del 21/03/2003 Prot. n. 3157;
Dette difformità riscontrate, ad eccezione dell'ampliamento del bagno, non possono essere regolarizzate urbanisticamente in quanto non è stato possibile effettuare un riscontro circa la data certa dell'abuso.
Pertanto la cameretta posta al piano primo deve essere rimossa e ripristinata secondo quanto previsto con D.I.A. del 21/03/2003 n. Prot. 3157.
I costi presumibilmente stimati per riportare a coerenza l'immobile con quanto assentito progettualmente possono essere quantificati in €. 16.000,00

2. Fabbricato particella 703 (Pollaio):
Per il manufatto in questione non è stato possibile effettuare un riscontro tra lo stato di fatto e la documentazione progettuale in quanto non risultano presentati progetti a tal riguardo;
Lo stesso può essere regolarizzato urbanisticamente riportando lo stesso manufatto a coerenza secondo quanto assentito catastalmente.
I costi presumibilmente stimati per riportare a coerenza il fabbricato 703 con quanto assentito catastalmente possono essere quantificati in €. 2.000,00.

3. Fabbricato particella 704:
Tra lo stato di fatto e l'ultima autorizzazione assentita si riscontrano le seguenti difformità:
- Allo stato di fatto si rileva una diversa ubicazione della porta di accesso principale all'immobile rispetto a quanto assentito con Permesso di Costruire n. 73 del 24/01/2005;
si precisa che la porta principale di accesso come da progetto risulta sostituita da una finestra;
- Allo stato di fatto si rileva l'ampliamento del portico e diversa sagoma rispetto a quanto assentito con Permesso di Costruire n. 73 del 24/01/2005;
Le lievi difformità riscontrate possono essere regolarizzate urbanisticamente ad eccezione del portico il quale deve essere ripristinato secondo quanto assentito con Permesso di Costruire n. 73 del 24/01/2005.
I costi presumibilmente stimati per riportare a coerenza il portico con quanto assentito con Permesso di Costruire n. 73 del 24/01/2005 possono essere quantificati in €. 10.000,00.

DA SEGNALARE
Si precisa che l'unità immobiliare sottoposta a pignoramento e conseguente vendita all'asta, comprende tre fabbricati identificati al Catasto Fabbricati dal foglio 21, particella 89 sub 1, 197 sub 2, 703 e 704 graffati tra loro; questi fabbricati hanno piccole corti esclusive, confinanti tra loro.
Poiché il pignoramento riguarda solo l'unità immobiliare sopra riportata e non i terreni circostanti, la vendita del bene pignorato comporterebbe la interclusione del medesimo stante la mancanza di accesso alla via pubblica ed anche altri problemi che di seguito si riportano.
1) la alienazione del bene del debitore esecutato darà vita ad una servitù di passaggio per "destinazione del padre di famiglia", servitù che dalla via pubblica dia possibilità di accesso pedonale (cancelletto) e carrabile (cancello grande) tramite una "strada interpoderale" già esistente (presupposto essenziale come noto per il prodursi di tale fatto giuridico).
2) sorgerà in base al medesimo principio una servitù di scarico delle acque, tramite condotta fino ad arrivare alla fossa biologica ed al pozzo disperdente come da Permesso a Costruire n.73/2005 (allegato).
3) Dopo aver ripristinato la parte urbanistica riguardante le tettoie del fabbricato 704, a nord/est ed a nord/ovest, e riportate a quanto assentito dal P.a C., molto probabilmente, sempre per destinazione del padre di famiglia, sorgerà una servitù di deroga di distanza e se i pali delle tettoie ripristinate dovessero ricadere su terreno confinante, verosimilmente ci si troverà di fronte ad una proprietà superficiaria (con anche servitù di passaggio) oppure se i pali dovessero ricadere all'interno della corte della 704, e sia solo la tettoia a sporgere su terreno confinante, ci si troverà di fronte anche in tal caso, ad una proprietà di porzione di colonna d'aria (che probabilmente andrà accatastata autonomamente).

Valore di stima : € 107.000,00, decurtato ad € 79.000,00, al netto dei costi di ripristino legittimità (€ 28.000,00), giusta la CTU a firma del Dott. CARLO NARDINOCCHI (pagine n. 9 e n. 10).

Prezzo base d'asta: € 59.250,00, oltre imposte come per legge;
Offerta minima: € 44.437,00, pari al 75% del prezzo base d'asta;
Offerta in aumento: € 1.000,00;
Vendita non soggetta ad IVA.

- Gli immobili risultano occupati : quanto al fabbricato identificato dalle particelle 89 sub 1 e 197 sub 2, dall'esecutato e dalla sua famiglia; quanto al fabbricato identificato dalla particella 704 dalla madre dello stesso esecutato.
- Gli immobili sopra indicati sono meglio descritti nella relazione del C.T.U. Dott. CARLO NARDINOCCHI, depositata in Cancelleria e consultabile presso lo studio del Professionista Delegato, oltre che sui siti internet in cui saranno effettuati gli adempimenti pubblicitari di seguito descritti.-

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

- Il compendio immobiliare è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia per evizione, molestie o pretese di eventuali conduttori, con gli accessori, dipendenze e 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 per mancata qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; per l'effetto l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità, la esistenza di 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/o degli impianti a norme di leggi vigenti, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo.
Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e laddove esistenti al momento della vendita queste saranno cancellate a spese ed a cura della procedura ad eccezione di quelle già indicate nella descrizione degli immobili.
La liberazione degli immobili laddove occupati dal debitore e/o da terzi senza titolo opponibile sarà effettuata a cura del Custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.
Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

Disposizioni generali

Il Gestore della vendita telematica è: Astalegale.net S.p.A. ;
Il Portale del gestore della vendita telematica è : www.spazioaste.it;
Il Referente della procedura incaricato alle operazioni di vendita è il Professionista Delegato.

L'Offerta
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 contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.
Il termine per la formulazione delle offerte è fissato entro le 12,00 del giorno precedente la vendita; la offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito dal presente avviso.
La dichiarazione di offerta conterrà l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo di pagamento nonché ogni altro elemento utile alla valutazione della offerta. Se un termine più lungo non è fissato dall'offerente, l'offerta non può essere revocata prima di 120 giorni.
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 (nel caso di soggetto straniero non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno valido o – se scaduto – occorre che sia data prova di aver presentato la richiesta di rinnovo prima della scadenza o entro 60 giorni dalla scadenza, con la relativa ricevuta di presentazione all'autorità competente; ovvero indicazione del Trattato internazionale tra Stato Italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano);
b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
c) la richiesta di agevolazioni fiscali (mentre i relativi moduli saranno depositati solo all'esito dell'aggiudicazione finale);
d) la dichiarazione relativa al regime di comunione legale dell'offerente (la relativa documentazione, con copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, potrà essere inviata al delegato – e da questi trasmessa telematicamente - entro il momento del saldo prezzo);
e) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, recente copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese di non oltre 12 mesi) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
g) se l'offerta è formulata da più persone o da procuratore speciale, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che presente l'offerta.
Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta deve essere:
a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
oppure: b) 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).
Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale, gli allegati all'offerta e la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo, vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:
a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), accedendo all'area "Pagamenti online

tramite pagoPa- utenti non registrati" sul portale dei servizi telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).
Nei casi programmati di **mancato funzionamento** dei sistemi informativi del dominio giustizia, l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015**.** I gestori della vendita telematica ne danno 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 e in essa saranno contenute tutte le informazioni previste per l'offerta telematica con i relativi allegati. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui 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 trattenuta in caso di aggiudicazione e successiva decadenza per mancato versamento del saldo prezzo nei termini. L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a: "ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 174 / 2025 – TRIBUNALE di Pescara" - Coordinate IBAN : IT98I0847315400000000161087– con causale " versamento cauzione".-

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito sul conto corrente intestato alla procedura **entro il giorno precedente** alla data fissata per la vendita, pena la inammissibilità della offerta stessa.
In particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità della delibazione 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.

Esame delle offerte

La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali ha luogo a cura del professionista in Tribunale presso l'aula dedicata alle vendite delegate oppure presso lo studio del professionista medesimo (comunque situato nel circondario del Tribunale). Tutte le altre attività riservate per legge al cancelliere o al giudice dell'esecuzione abbiano luogo a cura del delegato presso il proprio studio.
L'esame delle offerte viene effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica. Anche la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche ha 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 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.
Le buste telematiche contenenti le offerte non devono essere aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.
Quindi, nel giorno e nell'ora fissate nell'avviso di vendita per l'esame delle offerte il professionista:

- verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza;
- verifica l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione;
- procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica.

I dati personali di ciascun offerente non devono essere visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica. Il gestore della vendita telematica procede a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.
Verificata l'ammissibilità delle offerte, nel caso in cui sia stata formulata unica offerta ammissibile e il valore offerto sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente. Laddove l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta, pari al 75% del prezzo indicato come prezzo base d'asta, ex art. 571 comma 2 c.p.c.), l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- 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.-

Gara tra gli offerenti

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte ammissibili, il professionista procede ad avviare la gara tra gli offerenti, secondo la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta, secondo il sistema dei plurimi rilanci. Al fine di individuare l'offerta più alta, si tiene 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.
La gara ha inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed ha termine finale alle ore 13.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la 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). 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.
I rilanci sull'offerta più alta non possono essere inferiori a € 500,00 per gli immobili aventi prezzo-base pari o inferiore a € 50.000,00, € 1.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base pari o inferiore a € 100.000,00, € 2.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base pari o inferiore a € 200.000,00 e ad € 5.000,00 per gli immobili aventi prezzo base superiore a € 200.000,00. I partecipanti ammessi alla gara possono formulare le offerte in aumento esclusivamente *on-line* tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, durante il periodo di durata della gara. Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio effettuato.
Il professionista procede 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 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 base d'asta" 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.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunica a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunica 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 hanno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara da parte del professionista ha luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine finale sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Saldo prezzo

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro il **termine indicato** in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione. Si precisa che è ammissibile il **pagamento rateale del prezzo**, laddove sia proposto entro un periodo non superiore a 12 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) e preventivamente posti al vaglio del delegato. Il delegato potrà richiedere, in caso di incertezza, indicazioni specifiche al GE.

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

- 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).

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo:

i) l'aggiudicazione è revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione sono acquisite a titolo di multa;

ii) il professionista procede a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita (vendita senza incanto) e con cauzione pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice 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 ha luogo con le seguenti modalità:

i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il conto della procedura con le modalità sopra indicate ;

ii) il professionista delegato verserà l'**80%** dell'importo al creditore fondiario con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (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 inviterà il creditore fondiario a fargli pervenire, prima degli esperimenti, la nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata in suo favore con avviso che, in mancanza, non potrà farsi luogo al versamento diretto 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 tratterrà il restante **20%** (oltre all'importo per le spese *ex* art.2,

settimo comma, DM 227/2015) sul c/c della procedura a tutela del pagamento delle spese degli ausiliari della procedura, al fine di evitare che al riparto, causa il versamento integrale a mani del fondiario, siano carenti persino le somme per pagare delegato e stimatore.
Ai fini di cui sopra è altresì necessario che il professionista delegato: 1) verifichi la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data d'iscrizione della ipoteca; 2) verifichi la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria; 3) quantifichi, in via approssimativa, le somme da collocarsi in via privilegiata ex art. 2770 c.c. (spese vive, spese legali del creditore procedente, compenso del custode anche per l'eventuale liberazione del cespite e compenso del delegato medesimo) e, solo laddove dovessero superare il 20% del prezzo ricavato dalla vendita, richieda prontamente al Giudice una riduzione della somma da versare al creditore fondiario.
In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, alle condizioni indicate nell'art. art. 41 comma 5 D.Lgs. n. 385/1993. –

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 per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione.
Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive al pignoramento sono a carico della procedura esecutiva e, pertanto, il delegato è autorizzato sin da ora ad effettuarne il pagamento con il ricavato della vendita, rendicontandole.
Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario deve depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita a carico dell'aggiudicatario (somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione o al 15% del prezzo di aggiudicazione, ove dichiari di volersi avvalere dei benefici fiscali legati all'acquisto della prima casa). Ove dette somme dovessero risultare insufficienti, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarle nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di venti giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.). Nel caso di pagamenti parziali, le somme versate andranno imputate anzitutto a titolo di spese ex art. 1194 c.c.
All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redige prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e proceda alla restituzione di quanto versato in eccedenza. Autorizza quindi sin d'ora il professionista delegato ad operare la restituzione nei termini sopra indicati con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura.-

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 per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione.
Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive al pignoramento sono a carico della procedura esecutiva e, pertanto, il delegato è autorizzato sin da ora ad effettuarne il pagamento con il ricavato della vendita, rendicontandole.
Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario deve depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita a carico dell'aggiudicatario (somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione o al 15% del prezzo di aggiudicazione, ove dichiari di volersi avvalere dei benefici fiscali legati all'acquisto della prima casa). Ove dette somme dovessero risultare insufficienti, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarle nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di venti giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.). Nel caso di pagamenti parziali, le somme versate andranno imputate anzitutto a titolo di spese ex art. 1194 c.c.
All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redige prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e proceda alla restituzione di quanto versato in

eccedenza. Autorizza quindi sin d'ora il professionista delegato ad operare la restituzione nei termini sopra indicati con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura.

VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita **entro quindici giorni dalla richiesta.** La richiesta è da inoltrarsi al Professionista delegato / Custode giudiziario **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.).-
Le programmate visite saranno eseguite sino a 15 giorni prima della fissata data per l'esperimento di vendita.

NOTE per L'AGGIUDICATARIO

Il professionista delegato comunica all'aggiudicatario in sede di aggiudicazione il termine finale per il versamento del prezzo e le modalità per effettuare il pagamento. A seguito del versamento del saldo prezzo, acquisisce la documentazione in ordine al regime patrimoniale della famiglia dell'aggiudicatario, se coniugato (compreso quindi copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge), e le dichiarazioni, con eventuale relativa documentazione, in merito alla 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/).-

A norma dell'art. art. 46 D.P.R. 6-6-2001 n. 380, qualora la costruzione dell'immobile sia iniziata dopo il 17/3/85 e si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, l'aggiudicatario dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica o, in mancanza, dalla trascrizione del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

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

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

A norma dell'art. 40 L. 47/85. qualora si tratti di immobile o di opere abusive la cui realizzazione sia Stata ultimata entro la data del 1/10/1983, a norma delle disposizioni di cui al capo IV L. 47/85 (non abrogate dal TU edilizia di cui al DPR 380/01 come previsto dall'art. 136 T.U. cit.) l'aggiudicatario ha facoltà di presentare presso il Comune ove si trovi l'immobile domanda di sanatoria nel temine di 120 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento "purché le ragioni di credito" fatte valere nell'esecuzione dal creditore procedente o intervenuto, siano di data antecedente all'entrata in vigore della L. 47/85;

Ai sensi dell'art. 35, XII e. L. 47/85 nel caso in cui, pur non risultando rilasciata la concessione in sanatoria (condono), risulti presentata la relativa domanda a suo tempo da parte del proprietario O

altro avente diritto, la domanda di condono deve ritenersi accolta tacitamente, ai sensi dell'art. 36 L. 47/85 qualora:

- risultino decorsi 24 mesi dalla presentazione della domanda;

- risultino versate le prime due rate dell'oblazione fermo l'obbligo per l'aggiudicatario, qualora a ciò non si sia già provveduto, di procedere all'accatastamento.

In ogni caso, per le opere realizzate anteriormente all'I/9/1967 non è necessario procedere a sanatoria delle opere stesse (art. 40 L. 47/85) e, ai fini della successiva commercializzazione dell'immobile va allegata all'atto dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da cui risulti l'epoca di realizzazione delle opere stesse (V. Cass. 6162/06).

Nel caso di immobili occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode giudiziario ex art. 560 comma 6 c.p.c., **su richiesta dell'aggiudicatario**, il quale deve provvedere a richiedere tale liberazione, al massimo contestualmente al versamento del saldo prezzo o comunque prima della predisposizione della bozza del decreto di trasferimento.-

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario deve provvedere a **rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585 comma 4 c.p.c**. (secondo modello reperibile sul sito internet del Tribunale di Pescara https://tribunale-pescara.giustizia.it/ e sul sito www.procedure.it). Si ricorda che ai sensi dell'art. 587 c.p.c., come modificato dall'art. 3 del d. lgs. 164/2024, se nel termine stabilito non è resa la anzidetta dichiarazione prevista dall'articolo 585, comma 4 c.p.c., l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto.

Scaduto il termine fissato per il versamento del saldo prezzo e della percentuale aggiuntiva per spese, in caso di mancato versamento o di mancata dichiarazione ex art. 585 comma 4 c.p.c., il professionista darà tempestivo avviso al giudice ai fini della pronuncia di decadenza ex art. 587 c.p.c. Le disposizioni relative alla decadenza dell'aggiudicatario si applicano altresì nel caso in cui l'aggiudicatario, ammesso al beneficio del pagamento rateizzato, non versi anche solo una rata del prezzo entro dieci giorni dalla scadenza del termine. -

Adempimenti pubblicitari

Del presente avviso sarà data pubblicità, a cura del Professionista delegato ed a spese del creditore procedente, almeno settantacinque 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 verrà eseguita da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;

- pubblicazione sul sito internet **www.astegiudiziarie.it** di titolarità di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ;

- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sui siti internet **Casa.it**, **Idealista.it**, **Bakeca.it** e **Subito.it** ;

- pubblicazione sul sito internet **www.astalegale.net** di titolarità di Astalegale.net S.p.A.;

- pubblicazione per estratto sul periodico "**Pescara Affari**";

Assistenza

È presente presso il Tribunale uno specifico sportello dedicato alla assistenza per la partecipazione alla vendita telematica (stanza n. 319, piano terzo, ala C) con recapito telefonico: 085 4503527.

Per la assistenza alle fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione alla vendita telematica è pure possibile ricevere supporto contattando la società Astalegale.net S.p.A. al seguente recapito : **02 800 300 11**.

Note finali

Si segnala che la partecipazione alla vendita implica:

- la lettura completa della relazione integrale e dei relativi allegati;
- la 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 degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Maggiori informazioni potranno richiedersi all'Avv. GIOIA TATONE Tel. 3294215746, E-mail : gioiatatone@virgilio.it .

Pescara / Montesilvano lì 18.11.2026

La Professionista delegata

Avv. GIOIA TATONE

