TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
I ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto professionista, Dott. Sergio SALVATORI, con studio in Pescara (PE), Corso Umberto I n. 18, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal G.E. presso il Tribunale di Pescara al compimento delle operazioni di vendita, nonché delle attività tutte connesse e conseguenti, nella **procedura esecutiva immobiliare n. 142/2025 R.G.E.,** giusta ordinanza di delega del 21.04.2026,

R E N D E N O T O

che il giorno **12/01/2027** alle ore **09.15** si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed eventualmente all'avvio della gara nella forma di vendita telematica senza incanto con modalità asincrona dei beni immobili di seguito descritti:

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

LOTTO UNICO "U":

Caratteristiche sommarie: Proprietà superficiaria quota 1/1 di appartamento civile ubicato in Pescara alla via di Sott n. 119 scala A Piano 2, come di seguito specificato.
- appartamento composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, tre camere, un bagno più grande e un WC più piccolo con annessi un locale ripostiglio al piano sottotetto (stenditoio); locale cantina al piano seminterrato e altra cantina per distacco. E' inoltre presente un garage, sempre al piano seminterrato. Le utenze luce e gas sono autonome mentre l'acqua è condominiale. Su alcune pareti sono presenti grandi macchie di muffa dovute evidentemente a ponti termici non opportunatamente risolti o deteriorati nel tempo.

Identificazione catastale: catasto Fabbricati Pescara - Fg. 11, Part. 1424, sub. 21, Zc. 3, Categoria A2, consistenza 124 mq; Foglio 11 Part. 1424 Sub. 36 Zc.3 Categoria C/6 consistenza 17 mq;

Dati relativi alla regolarità urbanistico – edilizia:
Il Piano Regolatore Vigente – aggiornato D.C.C. 26 del 02.04.2020 (aggiornamento variante al PRG approvata DCC 26/2020) individua l'immobile in oggetto all'interno della sottozona B3 di COMPLETAMENTO E RECUPERO di cui all'art.33 delle NTA vigenti.
Il fabbricato costruito tra il 1987 e 1994, fu realizzato attraverso un Piano attuativo P.E.E.P. Con Atto deliberativo di G.M. n.533 del 14/04/1987 venne assegnata alla Cooperativa Edilizia La Madonnina, il Lotto "L4" del settore "p" del P.E.E.P. A seguito fu rilasciata una prima Concessione Edilizia n.563/87 del 02/10/1987, successivamente una variante a completamento n.199/92 del 13/03/1992 e per ultima una Autorizzazione Edilizia in sanatoria n.456/94 del 28/11/1994. I lavori furono ultimati con Attestato di fine lavori rilasciato dal Comune di Pescara in data 17/01/1995.
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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.
Ad oggi però risultano alcune difformità che sono comunque sanabili. Al piano seminterrato, la cantina non risulta dall'ultimo titolo edilizio approvato (Autorizzazione Edilizia in sanatoria n.456/94 del 28/11/1994) per cui andrà sanata l'intera superficie.
Analogamente l'appartamento al secondo piano e lo stenditoio al quarto piano (sottotetto) presentano delle minime differenze in merito a piccoli aumenti di superficie, (4.35mq per l'appartamento e 5.21mq per lo stenditoio), entrambi sanabili con una pratica edilizia.
Per regolarizzare quanto sopra, si potrà usufruire o del cosiddetto "Condono Postumo" entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento o con Sanatoria Ordinaria (Art. 36bis DPR 380/01).
I costi stimati in circa 7.311,06€, sono riportati nella valutazione degli immobili.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità
· Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
· Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
· Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
· Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato da terzi in virtù di contratto di comodato registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 13/08/2019 al n. 710 sez. 3 non opponibile alla procedura.

(Valore di stima: € 130.000,00)

VALORE D'ASTA: € 130.000,00 (Euro centorentamila/00)

OFFERTA MINIMA: € 97.500,00 (Euro novantasettemilacinquecento/oo)

RILANCI MINIMI: € 2.000,00 (Euro duemila/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.

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

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo), 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 e, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

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

Le pubblicità verranno effettuate sul PVP del Ministero della Giustizia, sul sito www.astegiudiziarie.it di titolarità di Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. tramite il sistema *Rete Aste Real Estate* sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, sul sito www.astalegale.net, , e per estratto sul periodico Pescara Affari.

OFFERTA

L'offerta di acquisto (in bollo) potrà essere formulata esclusivamente con **modalità telematica** (personalmente ovvero a mezzo di mandatario munito di procura speciale o tramite avvocato a norma dell'art.579, ultimo comma, cod. proc. civ.) in modo tale da consentire l'accredito **entro le ore 12.00 del giorno precedente alla data fissata per la vendita** pena l'inammissibilità dell'offerta, 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 del gestore della vendita telematica. (Nella pagina web iniziale ModuloWeb ministeriale "Offerta telematica" è disponibile il "manuale utente", messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, contenete le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica).

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 tempo e del modo del pagamento; e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Se un termine più lungo non è fissato dall'offerente,

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

All'offerta dovranno essere allegati:

a. copia fronte-retro sia del documento di identità (in corso di validità) sia della tessera sanitaria / codice fiscale del soggetto offerente (nel caso di soggetto straniero non comunitario, oltre ai documenti suddetti, dovrà essere allegata copia del Permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano);

b. documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura (come meglio specificato in seguito): segnatamente copia della contabile di bonifico con indicazione degli estremi del conto dal quale è stato disposto (intestazione e IBAN);

c. eventuali richieste di agevolazioni fiscali ad esempio: c.d. "prima casa", c.d. "prezzo-valore" (mentre i relativi moduli, reperibili sul sito internet www.procedure.it saranno depositati solo all'esisto dell'aggiudicazione finale);

d. indicazione dello stato civile dell'offerente. Se il detto offerente è coniugato, indicazione del regime patrimoniale ai sensi della Legge n.151 del 19 maggio 1975; e, qualora coniugato in regime di comunione legale, copia fronte-retro sia del documento di identità (in corso di validità) sia della tessera sanitaria/codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); per escludere il bene dalla comunione legale, è necessario che l'offerente lo dichiari e che venga allegata all'offerta anche la dichiarazione resa dal coniuge (art.179 cod. civ.).

e. se il soggetto offerente è minorenne, interdetto o inabilitato, copia fronte-retro del documento di identità (in corso di validità) e della tessera sanitaria / codice fiscale sia del soggetto offerente, che del soggetto che sottoscrive l'offerta; nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;

f. se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia fronte-retro del documento di identità (in corso di validità) del legale rappresentante e copia del documento dal quale risultino i poteri del rappresentante stesso (ad esempio: certificato ovvero visura del Registro delle Imprese, avente data di emissione non antecedente i 12 mesi) ovvero della procura ovvero dell'atto di nomina che giustifichi tali poteri;

g. se l'offerta è formulata da più persone o da procuratore speciale, copia – anche per immagine – della procura (necessariamente per atto pubblico o per scrittura privata autenticata) rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta.

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

a. essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (PEC); oppure

b. essere direttamente trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (PEC) per la vendita telematica ai sensi dell'art.12, comma 4, e dell'art.13 del DM n.32/2015; con la precisazione che, in tale caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

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

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

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale, gli allegati e la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo, devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

a. l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

b. l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (tramite bonifico bancario o carta di credito), accedendo all'area "Pagamenti online tramite pagoPa – utenti non registrati" sul portale dei servizi telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di **mancato funzionamento** dei sistemi informativi del dominio giustizia, l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia, ai sensi dell'art.15, primo comma, del DM n.32/2015. I gestori della vendita telematica ne daranno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del "professionista delegato"; l'offerta verrà formulata con modalità non telematica ed in essa saranno contenute tutte le informazioni previste per l'offerta telematica, con i relativi allegati.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15, primo comma, del DM n.32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente; ed, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

CAUZIONE

Ciascun offerente – a titolo di cauzione – dovrà versare una somma pari al 10% (dieci percento) del prezzo offerto (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. 115855 intestato a "TRIB. PE PROC. N. 142/2025 RGE IMM", coordinate IBAN IT05B 05033 15400 000 000 115 855, acceso presso la Banca Popolare delle Province Molisane S.C.P.A.R.L. sede di Pescara** (causale: versamento cauzione - lotto unico).

Tale bonifico bancario dovrà essere eseguito dall'offerente in modo tale da consentire l'**accredito entro il giorno precedente** la 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" all'offerente stesso, mediante bonifico bancario con accredito esclusivamente sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione (le cui coordinate IBAN sono state precisate e documentate nell'offerta) nel termine di **tre giorni lavorativi**, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

ESAME delle OFFERTE

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

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno 30 (trenta) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il "professionista delegato":

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara, tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica sopra indicato.

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

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

1) – nella ipotesi di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a. se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta" indicato nel presente avviso, l'offerta verrà senz'altro accolta ed il bene verrà aggiudicato all'offerente;

b. se l'offerta è inferiore al "valore d'asta" indicato nel presente avviso (ovviamente nei limiti di ammissibilità dell'offerta, pari al 75% del prezzo indicato come prezzo base d'asta ex art. 571, comma 2, c.p.c.), l'offerta verrà accolta ed il bene verrà aggiudicato all'offerente salvo che:

   - in primo luogo, il "professionista delegato" ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi nel verbale); in tal caso il "professionista delegato" pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al G.E.;
   - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt.588 e 589 c.p.c.; in tal caso il "professionista delegato" procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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

a. il "professionista delegato" procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);

b. all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il "professionista delegato" procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci e ad assumere le determinazioni sull'aggiudicazione nei termini seguenti: il "professionista delegato" individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

   I. maggior importo del prezzo offerto;

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

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

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

3) – Il "professionista delegato" procederà, infine, come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta" indicato nel presente avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente, come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta" indicato nel presente avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il "professionista delegato" non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla 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**. Nella gara **i rilanci** sull'offerta più alta **non potranno essere inferiori ad €. 2.000,00.**

In particolare:

a. i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare le offerte in aumento esclusivamente on- line, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ogni partecipante potrà formulare esclusivamente offerte in aumento nel periodo di durata della gara;

b. il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il "professionista delegato" avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 13:00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il "professionista delegato" ha avviato la gara;
- extra time / prolungamento gara: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà automaticamente prolungata di ulteriori 15 (quindici) minuti, per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento, entro un massimo, in ogni caso, di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi per un totale di TRE ORE);
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al "professionista delegato" in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente rinviato al primo giorno non festivo successivo. Il "professionista delegato" non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata ed al referente della procedura l'elenco delle

offerte in aumento formulate e di coloro che le hanno effettuate (ferma la possibilità per il "professionista delegato" di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

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

Il "professionista delegato" procederà all'eventuale aggiudicazione al migliore offerente

INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

Saldo del prezzo

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo **entro il termine indicato in offerta**; oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla aggiudicazione, salvo quanto previsto in ordine alla possibilità di corrispondere il prezzo residuo in via rateale.

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

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

Bonifico bancario sul conto corrente n. 115855 intestato a "TRIB. PE PROC. N. 142/2025 RGE IMM", coordinate IBAN IT05B 05033 15400 000 000 115 855, acceso presso la Banca Popolare delle Province Molisane S.C.P.A.R.L. sede di Pescara.

a. (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 intestato a "Tribunale di Pescara Proc. n. 142/2025 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 10% (dieci per cento) del prezzo offerto; trasmettendo gli atti al G.E. per l'emissione del provvedimento di cui all'art.587 c.p.c.,

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del RD 16.07.1905 n.646 ovvero del DPR 21 gennaio 1976 n.7 ovvero dell'art.38 del D.Lgs. 10 settembre 1993 n.385 (credito fondiario), il versamento del residuo prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità:

I. l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento del prezzo sul conto della procedura con le modalità di cui sopra;

II. il "professionista delegato" verserà l'80% dell'importo al creditore fondiario con valuta dalla data del versamento del saldo-prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art.2855 cod. civ.;

III. il “professionista delegato” tratterrà il restante 20% (oltre all’importo delle spese ex art. 2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente della procedura a tutela delle spese degli ausiliari della stessa.

In alternativa, ai sensi dell’art. 41, comma 5, del d.lgs. n.385/1993 ogni aggiudicatario potrà subentrare 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 paghino alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi 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 dichiarazione, la sussistenza dei presupposti per eventuali agevolazioni fiscali (es. c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore” stilate sui moduli reperibili sul sito internet del Tribunale di Pescara: https:/tribunale-pescara.giustizia.it);

III. rendere la dichiarazione antiriciclaggio di cui all’art. 585, comma 4, c.p.c. (secondo modello reperibile reperibili sul sito internet del Tribunale di Pescara: https:/tribunale-pescara.giustizia.it e sul sito www.procedura.ir).

Saldo spese

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

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

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

A norma dell’art. 46 DPR. 6.6.2001 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 (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 DPR 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 del credito” fatte valere nell’esecuzione dal creditore procedente o intervenuto, siano di data antecedente all’entrata in vigore della ridetta Legge n.47/1985.

Ai sensi dell'art.35, XII c. 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 offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al "valore d'asta".

Il "professionista delegato" provvederà a:

I. determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese ed, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;

II. fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti;

III. trasmettere al G.E., all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

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

Altre informazioni per l'aggiudicatario

Durante le fasi di registrazione, iscrizione alla vendita telematica e partecipazione è possibile ricevere assistenza contattando "Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a." al recapito telefonico 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 DL. N.63/2013) ove gli immobili ne siano sprovvisti.

Visita degli immobili

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

I. entro e non oltre il termine di 15 (quindici) giorni precedenti la data fissata per la scadenza della formulazione delle offerte;

II. esclusivamente mediante il P.V.P. (Portale delle Vendite Pubbliche).

Maggiori informazioni potranno richiedersi al professionista delegato, Dott. Sergio Salvatori, con studio in Pescara al Corso Umberto I n. 18 – tel 085 421 94 92, e.mail serxxser@gmail.com, esclusivamente su appuntamento.

Pescara, 21 ottobre 2026

Il professionista delegato

Dott. Sergio Salvatori