TRIBUNALE CIVILE di PESCARA
AVVISO di VENDITA IMMOBILI

Espropriazione Immobiliare n. 206/2023 RGE

Il sottoscritto Avv. Alfredo Bruno (CF: BRNLRD71B19E514W), con studio in Pescara – via Alento n. 127, professionista delegato dal Tribunale di Pescara con ordinanza del 19.02.2025, ai sensi dell'art.591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 206/2023 RGE nonché delle attività tutte connesse e conseguenti, giusta ordinanza in data 13.10.2026 del Giudice dell'Esecuzione, Dott. Mirko Monti,

A V V I S A

che, il giorno **26 gennaio 2027 - ore 12,00** e seguenti, procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e che, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nella forma di **vendita asincrona con modalità telematica**, dei beni immobili relativi al giudizio di espropriazione immobiliare, di seguito descritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

- Piena proprietà di un'unità abitativa su due livelli con accesso autonomo al pian terreno, con superficie netta di circa mq. 56 (convenzionale circa mq. 72), consistente in una porzione di fabbricato sito nel Comune di Caramanico Terme (PE) - Fraz. Scagnano, C.da Case Tobia n. 28A, composto da zona giorno dotata di camino tradizionale e cucina abitabile (al piano terra) ed una zona notte con due camere ed un bagno (al piano primo), collegate tramite scala interna in muratura, in corrispondenza della quale insiste una botola, quale unico accesso al sottotetto non abitabile. Dalla zona giorno, al piano terra, si accede ad altra gradinata, inserita in una struttura in legno a veranda che, oltre a configurarsi come ulteriore collegamento tra i due livelli dell'appartamento in vendita, costituisce unico accesso ad altra porzione di fabbricato, avente un vano taverna (al piano terra) ed un vano camera (al primo piano), e distinta con altro subalterno (sub. 4 – superficie catastale mq 23) ma non oggetto di pignoramento e quindi non in vendita con il presente avviso, anche se di fatto unita con l'unità immobiliare che viene posta in vendita e nelle medesime condizioni interne e manutentive.
  Si evidenzia che il Tribunale di Pescara, con provvedimento del 01.10.2025, ha espressamente autorizzato la successiva vendita, a trattativa privata, in favore dell'aggiudicatario della presente vendita ed al prezzo fissato in € 8.700,00 (ottomilasettecento/00), del diritto di enfiteusi su detta ulteriore porzione di fabbricato (sub. 4), estranea alla presente vendita ma di fatto unita all'unità abitativa posta in vendita (sub. 2).
  Il fabbricato in cui è sito l'immobile è ubicato in un piccolo nucleo a destinazione residenziale (C.da Case Tobia), distante circa 8 km dal centro di Caramanico Terme e circa 6 km da San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE).

Ubicazione:

- Frazione Scagnano del Comune di Caramanico Terme (PE) – C.da Case Tobia n. 28A.

Diritto posto in vendita:

- Piena proprietà (1/1).

Identificazione Catastale:

- Porzione di appartamento in NCEU al Fg. 6, Part. 541, Sub. 2, Cat. A3, Consistenza 5 vani, superficie catastale mq. 73, Rendita € 258,23.

Confinanti:

- l'unità abitativa confina con corte comune; con subalterno 4 che contraddistingue i due vani non oggetto della presente procedura ma collegate al subalterno in vendita e da cui hanno unico accesso; subalterno di altra ditta.

Regolarità edilizia:

- L'immobile risulta regolare 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. L'immobile risulta agibile.
  Il Titolo che legittima l'esistenza del fabbricato oggetto della procedura esecutiva è la CE n.12 del 5/06/1987 per lavori di rifacimento tetto, solaio e sistemazione interna. In data 6/6/1993 veniva rilasciata nuova concessione per il completamento di lavori edili non ultimati nei termini. I lavori terminavano in data 15/10/1993.
  Con parere della Commissione Edilizia espresso in data 29/11/2007, il Comune di Caramanico Terme concedeva Permesso di Costruire n.1/2008 del 13/02/2008 per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione del fabbricato (pratica edilizia n.11/2007). In data 22/01/2008 veniva effettuato deposito n.211 presso gli Uffici provinciali di Pescara, ex Genio Civile. La richiesta riguardava la part. 541 e i subalterni sia 1 (oggi sub.4 non oggetto della presente procedura) che 2. L'intervento riguardava la sistemazione e fruizione di due locali attigui all'unità abitativa esistente con la realizzazione di due vani porta e la modifica di una scala esterna, coprendola con una struttura a veranda in legno lamellare. Si aggiungevano opere di finitura interna per tutti i locali abitativi e opere di finitura esterna tra cui nuovi infissi in legno. In data 09/01/2009 si comunicava la fine lavori e in data 18/01/2009 si depositava e certificava la regolare esecuzione dell'opera in sostituzione, per il tipo di intervento e fabbricato, del certificato di collaudo. In data 27/02/2012 i otteneva Certificato di Agibilità n.1/2012.
  Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Sussiste corrispondenza catastale a meno di una differente modulazione della gradinata comune al sub.2 e al sub.4.

Nota bene:

- Si richiamano in ogni caso il DPR del 06.06.2001 n. 380 e la L. n. 47 del 28.02.1985; ricorrendone i presupposti, infatti, l'aggiudicatario dell'immobile posto in vendita potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del suddetto Testo Unico dell'Edilizia e di cui all'art. 40, comma 6, della citata legge n. 47/85.
  A norma dell'art. art. 46 D.P.R. 6-6-2001 n. 380, l'aggiudicatario, 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, 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, gli accessori, gli interessi e le 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 è 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 termine 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 c. 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'1/9/1967 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 (Cass. 6162/06).

Disponibilità degli immobili:

- L'immobile risulta libero da persone.

Prezzo Base d'Asta - lotto unico: € 13.969,46

Offerta minima per la partecipazione alla vendita pari al 75%: € 10.477,09

Rilancio minimo in caso di gara: € 500,00 (cinquecento/00)

Vendita non soggetta a I.V.A. Ogni onere fiscale o tributario derivante dalla vendita sarà ad esclusivo carico della parte aggiudicataria.

<>

L'immobile posto in vendita e di cui all'unico lotto è meglio **descritto nella relazione dell'Esperto Stimatore**, Arch. Oriana Bocola, depositata nel fascicolo della procedura esecutiva, alla quale si fa integralmente rinvio, oltre che per una più accurata descrizione dell'immobile, anche per l'esistenza di eventuali oneri o pensi a qualsiasi titolo gravanti sul bene o per eventuali difformità; relazione consultabile presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, in via Alento n. 127 di Pescara (tel. 085.4314186 / 339.4073375) o sui siti: astegiudiziarie.it, astalegale.net e portalevenditepubbliche.giustizia.it.

VISITA DEGLI IMMOBILI

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita. La richiesta di visita può essere formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode/professionista delegato. La disamina dei

beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro (art. 560 c.p.c.).

REGIME DELLA VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori; con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge (ed eventuale regolamento di condominio).
La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità e di eventuali difformità, anche di misura, della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli immobili e degli impianti a norme di legge vigenti, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura, ad eccezione di quelle già eventualmente indicate nella descrizione degli immobili.
La liberazione degli immobili, laddove occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

CONDIZIONI DI VENDITA

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 delle operazioni di vendita è il professionista delegato, Avv. Alfredo Bruno.

Offerta

L'offerta di acquisto (in bollo) dovrà essere formulata **esclusivamente** con modalità telematica, personalmente ovvero a norma dell'art. 579 c.p.c., 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.
L'offerta dovrà essere presentata entro le ore **12,00 del 25.01.2027** (giorno precedente quello fissato per la verifica di ammissibilità). **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 stesse.
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 può essere revocata prima di 120 (centoventi) giorni.
E' ammissibile il pagamento rateale del prezzo. L'offerta sarà ritenuta ammissibile solo se il pagamento rateale è proposto entro un periodo non superiore a 12 mesi e solamente in caso di giustificati motivi contenuti per iscritto nella formulazione dell'offerta (alla quale dev'essere allegata la documentazione comprovante la motivazione che giustifica il pagamento rateale) e preventivamente essere posti al vaglio del delegato, il quale, in caso di incertezza, potrà chiedere indicazione specifiche al GE.

L'offerta dovrà contenere:

a) copia fronte-retro 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 dell'importo della cauzione - segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento - effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;
c) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), mentre i moduli, reperibili sul sito internet *www.procedure.it*, saranno depositati solo all'esito dell'aggiudicazione finale;
d) indicazione dello stato civile dell'offerente e, se coniugato, il regime patrimoniale prescelto (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 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 persona giuridica, copia del documento di identità del legale rappresentante e copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese con data di emissione non antecedente i 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, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

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

a) è sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
b) oppure, è 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 Giustizi ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015. I gestori della vendita telematica ne daranno comunicazione agli interessati con avviso pubblico 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 verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, 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 di una somma pari al dieci per cento (**10%**) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di aggiudicazione e successiva decadenza per mancato versamento del saldo-prezzo nei termini.

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere **versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a: "Tribunale di Pescara – procedura n. 206/2023 RGE Imm" coordinate IBAN: IT82F0503315400000000112720, acceso presso la Banca Popolare delle Province Molisane SCPA, con la causale "versamento cauzione".**

Il bonifico va effettuato a cura dell'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 a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) va restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi 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. La restituzione della cauzione ha luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

L'esame delle offerte verrà effettuato tramite il portale *www.spazioaste.it*, attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato.

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

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del 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.
Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di vendita;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

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

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte il professionista procederà come segue:

1) Nell'ipotesi di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:
   a) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, 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 di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:
      - in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale); in tal caso il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione;
      - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in tal caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.
2) Nell'ipotesi di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:
   a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti secondo la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta, secondo il sistema dei plurimi rilanci (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 procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci e ad assumere le determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:
      i) maggior importo del prezzo offerto;
      ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
      iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
      iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà infine come segue:
   i) qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
   ii) qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Gara tra gli offerenti

L'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI**.

In particolare:

i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
iv) nella gara i rilanci sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad **€ 500,00**.

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 prolungata, automaticamente, 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 del prolungamento, entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di TRE ORE);

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista 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 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 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 in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione salvo quanto previsto in ordine alla possibilità di corrispondere il prezzo residuo in via rateale.
Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo con le **seguenti modalità**:

i) bonifico bancario sul conto corrente intestato a **"Tribunale di Pescara – procedura n. 206/2023 RGE Imm" coordinate IBAN: IT82F0503315400000000112720, acceso presso la Banca Popolare delle Province Molisane SCPA**, Filiale di Pescara (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
ii) oppure, consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pescara procedura esecutiva n. 206/2023 RGE.

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

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

i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;
ii) il professionista delegato procederà a fissare immediatamente un 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 dovrà aver luogo con le seguenti modalità:

i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato 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

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al 20% - venti per cento - 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.

In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

Sono a carico dell'aggiudicatario 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.

Condizioni generali dell'assegnazione

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

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 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti;
iii) trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento
iv) predisporre anche in tale occasione progetto di distribuzione.

Altre informazioni per l'aggiudicatario

Durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Astalegale.net S.p.a. al recapito 02-80030021 o tramite l'indirizzo email garaimmobiliare@astalegale.net.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e di eventuali relazioni integrative o modificative, inclusi i relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di tutto quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica. Sono, quindi, a carico dell'aggiudicatario gli oneri per il rilascio dell'APE ove gli immobili ne siano sprovvisti.

Adempimenti pubblicitari

Del presente avviso sarà data pubblicità, a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. mediante:

- pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; la pubblicità sul portale verrà eseguita da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it e, tramite il sistema "*Rete Aste Real Estate*", sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeka.it e Subito.it. La Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. garantisce la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet ove sono reperibili tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astalegale.net di titolarità di Astelegale.net S.p.a.;
- pubblicazione per estratto sul periodico "PescarAffari".

Per ulteriori informazioni ci si potrà rivolgere al professionista delegato Avv. Alfredo Bruno, tel. 085.4314186, mob. 339.4073375; email: avvocatibruno@virgilio.it, p.e.c: alfredo.bruno@ordineavvocatipescarapec.it

Pescara, li 06.11.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Alfredo Bruno