TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA

AVVISO DI VENDITA

4° ESPERIMENTO

Procedura esecutiva **N. 39/2023 R.G.E.** – Lotto Unico

L'Avv. Laura Micossi, con studio in Pescara a V.le A. Vespucci n. 2, nominata professionista delegato dal Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Daniela Angelozzi, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita e di quelle successive nell'ambito della esecuzione immobiliare n. 39/2023 R.G.E. del Tribunale di Pescara, giusta Ordinanza di delega del 17/12/2024 rettificata con provvedimento del Giudice dell'esecuzione il 14/05/2025 nonché in esecuzione del provvedimento del G.E. del 12/08/2026, che ha disposto ulteriore tentativo di vendita (4° esperimento) alle stesse condizioni della predetta ordinanza di delega, con prezzo ridotto di 1/4 rispetto ad ultimo tentativo

AVVISA

che il **giorno 12 GENNAIO 2027 alle ORE 09:30** avrà luogo la **VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA tramite la piattaforma** www.astetelematiche.it ex art. 570 ss. c.p.c. e art. 24 D.M. 32/2015, dei seguenti beni immobili, relativi al giudizio di espropriazione immobiliare in epigrafe, che sono meglio individuati e descritti negli elaborati peritali redatti dall'esperto stimatore arch. Achille Cornacchia, agli atti della procedura, ai quali si fa espresso rinvio per una descrizione più analitica

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

DIRITTO IN VENDITA: la quota 1/1 del diritto di proprietà

TIPOLOGIA: porzione di fabbricato ad uso abitazione di tipo popolare (A/4) con annesso manufatto ad uso ripostigli e locale di sgombero.

UBICAZIONE: sito in Scafa (PE) alla via Salita Pacchiarotti n. 8 in zona centrale, servita da strada pubblica, a cui si accede solo attraverso una corte (catastalmente area urbana – bene comune censibile)

COMPOSIZIONE: l'abitazione presenta al piano terra un vano ad uso ingresso/soggiorno con angolo cottura, altri due vani tra loro comunicanti ed un W.C.. Nel vano centrale è presente la scala a due rampe di accesso al piano primo costituito da due camere, un bagno oltre ad piccolo balcone sul lato Est prospiciente la Salita Pacchiarotti ed un terrazzo sul lato Ovest. Al piano terra il manufatto esterno di pertinenza dell'abitazione è costituito da due ripostigli ed un locale di sgombero. La consistenza del compendio immobiliare di cui trattasi ha una superficie convenzionale complessiva di mq 143,94 come da perizia di stima, alla quale si fa espresso ed integrale rinvio anche per la descrizione delle singole consistenze.

DATI CATASTALI: distinto al **Catasto Fabbricati del Comune di Scafa (PE) al** Foglio **6** Particella **355** Sub. **5**, categoria **A/4,** graffato Particella **984** Sub. **1,** superficie catastale **Totale: 151 m² Totale: escluse aree scoperte:143 m²;** rendita **€ 379,60,** piano **T-1**.

CONFINI: come riportato nella perizia di stima: *confina con Salita Pacchiarotti; con l'immobile individuato dal Foglio 6 particella 355 sub 6 di proprietà **** Omissis ****; con il fabbricato con corte di pertinenza individuato dal Foglio 6 particella 1096 suddiviso in vari subalterni; con l'area urbana individuata dal Foglio 6 particella 357 sub 1; con la corte individuata dal foglio 6 particella 1492 di proprietà **** Omissis ****; salvo altri e più precisi confini.*

CORRISPONDENZA CATASTALE: Secondo quanto riportato negli elaborati peritali, l'esperto stimatore ha evidenziato che: *" (...) Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per la presenza delle seguenti difformità: - al piano terra risulta un unico vano ad uso ingresso/soggiorno con angolo cottura mentre nella planimetria catastale vengono indicati due vani separati da tramezzatura interna; la scala di accesso al piano primo si sviluppa con due rampe avente andamento diverso da quello rappresentato nella planimetria catastale; il vano che nella planimetria catastale ha destinazione "cucina" risulta invece ad uso camera; l'accesso prospiciente la Salita Pacchiarotti risulta internamente murato anche se esternamente si rileva la presenza del portone; - al piano primo il vano camera posto ad Ovest presenta dimensioni inferiori in quanto parte della superficie è occupata dalla rampa di scala; il vano ripostiglio rappresentato nella planimetria catastale adiacente alla camera ed alla scala non è esistente.*

Si evidenzia inoltre che nella visura catastale l'immobile risulta sito in Salita Pacchiarotti N. 28 in realtà è al N. 8.

Si deve quindi procedere alla redazione di nuova planimetria catastale (...)". La quantificazione dei costi relativa a tali rilievi tecnici dell'esperto stimatore sono riportati nella perizia.

DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA: Secondo quanto riportato negli elaborati peritali dell'esperto stimatore:

" (...) L' immobile, secondo il vigente PRG del Comune di Scafa (PE), ricade in Zona "B1 - Conservazione e ristrutturazione" art. 17 N.T.A..

(...) Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è di vecchia realizzazione e dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scafa (PE) non è stato reperito il progetto originario ma solo la Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) Prot. N. 2944 del 20/04/2009 riguardante la "Realizzazione di una tettoia su un terrazzo". Detta tettoia però non risulta realizzata.

Non avendo reperito altra documentazione progettuale, ai fini della verifica della regolarità edilizia, si può fare riferimento alla planimetria catastale (che riporta come data di presentazione il 15/12/1990) ed al grafico di progetto allegato alla suddetta D.I.A. Prot. N. 2944 del 20/04/2009. Dal confronto con lo stato dei luoghi si rilevano le seguenti difformità:

· al piano terra è presente un unico vano ad uso ingresso/soggiorno con angolo cottura mentre nella planimetria catastale e nel suddetto grafico di progetto vengono indicati due vani separati da tramezzatura interna; la scala di accesso al piano primo si sviluppa con due rampe avente andamento diverso da quello rappresentato sia nella planimetria catastale che nel suddetto grafico di progetto; il vano con destinazione "cucina" risulta invece ad uso camera; l'accesso prospiciente la Salita Pacchiarotti risulta internamente murato anche se esternamente si rileva la presenza del portone;

· al piano primo il vano camera posto ad Ovest presenta dimensioni inferiori in quanto parte della superficie è occupata dalla rampa di scala; il vano ripostiglio rappresentato come adiacente alla camera ed alla scala non è esistente;

· Esternamente, al piano terra sono presenti due piccole tettoie sulla facciata lato Nord (una in corrispondenza dell'ingresso e l'altra in corrispondenza della finestra dell'ultimo vano); risultano piccole variazioni nelle dimensioni e posizioni delle aperture sia al piano terra che al piano primo.

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Fabbricati risulta che la prima denuncia di costruzione (senza planimetria) è del 31/12/1939. Successivamente è stato presentato il primo accatastamento con planimetria parziale del piano terra in data 24/05/1965.

A seguito di ampliamento, è stato denunciato catastalmente l'intero piano terra con planimetria del 18/04/1970. A seguito di verifica d'ufficio da parte del Catasto Fabbricati, in data 18/02/1972, è stato rappresentato graficamente lo stato dei luoghi del piano terra e del piano primo. Infine, in data 15/12/1990 è stata presentata la planimetria catastale attuale che riporta anche il manufatto esterno ad uso ripostiglio e locale di sgombero.

Alla luce di quanto sopra:

· il piano terra del fabbricato è ante 01/09/1967

· il piano primo è post 01/09/1967 e le difformità rilevate possono essere sanate come già indicate nelle perizia di stima depositata in data 31/05/2024;

· per il manufatto esterno ad uso ripostiglio e locale di sgombero (casotto/locali accessori), ai fini della verifica della regolarità edilizia, si può fare riferimento alla planimetria catastale (che riporta come data di presentazione il 15/12/1990) ed al grafico di progetto allegato alla D.I.A. Prot. N. 2944 del 20/04/2009. Sia nella planimetria catastale che nella planimetria generale dell'elaborato grafico allegato alla suddetta D.I.A, il manufatto risulta rappresentato, e pertanto, seppur precario, può considerarsi autorizzato;

· NON è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità;

· NON è stata reperita la certificazione energetica ne la dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi della L. 46/90 e s.m.;

· I beni pignorati NON sono gravati da servitù, censo, livello o usi civici e diritti demaniali, da vincoli di carattere storico artistico o ambientale. (...)".

Inoltre, l'esperto stimatore ha osservato che *"(...) Le difformità rilevate possono essere sanate mediante presentazione di progetto in sanatoria(...)"* e ha segnalato che*"(...)Si deve inoltre procedere alla verifica strutturale della scala con prove di laboratorio sui materiali utilizzati da presentare presso gli Uffici del Genio Civile (...)."*.

Per la quantificazione dei costi relativi a tali rilievi tecnici dell'esperto stimatore si rinvia agli elaborati peritali. Si evidenzia che negli elaborati peritali in atti oltre a quanto sopra riportato niente altro risulta per le notizie di cui all'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001 nonché per le notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40 della L. n. 47/1985 ss.mm.ii. Sul punto si precisa che l'insufficienza di tali notizie potrebbe essere tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, co. 1, del D.P.R. n. 380/2001 e/o dell'art. 40, co. 2, della L. n. 47/1985 ss.mm.ii., con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, se ne ricorrono i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, D.P.R. 380/2001 e art. 40, co. 6, legge 47/1985 ss.mm.ii.;

STATO DI OCCUPAZIONE: libero da persone

VALORE DI STIMA DA PERIZIA**:** € 94.158,00

PREZZO BASE D'ASTA: € 39.722,91

OFFERTA MINIMA: € 29.792,18 (pari al 75% del valore base d'asta)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a**: € 500,00**

La vendita è fuori campo IVA

Gli immobili posti in vendita sono meglio individuati e descritti negli elaborati peritali, agli atti della procedura, redatti dall'esperto stimatore incaricato arch. Achille Cornacchia (perizia del 31/05/2024 unitamente all'integrazione peritale del 24/09/2024, perizia integrativa del 06/11/2024 e nota integrativa del 23/12/2024), anche con riferimento alle caratteristiche costruttive, stato conservativo dei beni, parti comuni nonché riserve e particolarità. Tutti i suddetti atti peritali, ai quali si fa espresso rinvio per una più analitica

descrizione, risultano consultabili presso lo studio del professionista delegato e sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net.

REGIME DELLA VENDITA:

- Le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, ragioni ed azioni ad esse relative, servitù attive e passive e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge (ed eventuale regolamento di condominio), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- La vendita forzata 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, mancanza di qualità o difformità, anche di misura, della cosa venduta, oneri o spese, di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici-edilizi, di regolarizzazione catastale, di eventuale necessità di adeguamento di impianti o di elementi dei beni alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; eventuali iscrizioni e trascrizioni esistenti al momento della vendita saranno cancellate a spese e cura della procedura, ad eccezione delle formalità non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento.

Successivamente al pignoramento risultano trascritte presso la Conservatoria di Pescara le seguenti formalità dichiarative, non pregiudizievoli e non cancellabili, e per le quali si rinvia alle relazioni peritali:

• in data 16/04/2024, ai nn. 5626 r.g. e 4091 r.p., l'accettazione di eredità con beneficio d'inventario relativa all'esecutato (deceduto dopo il pignoramento);

• in data 19/12/2024, ai nn. 19419 r.g. e 14047 r.p., l'accettazione tacita di eredità a favore dell'esecutato (relativa alla successione del di lui padre che era già deceduto).

- La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.
- Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario. Le spese relative alle cancellazioni delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sul bene aggiudicato sono a carico della procedura.

MODALITA E TERMINI DELLA VENDITA TELEMATICA

Il GESTORE della vendita telematica è: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a..

Il PORTALE del gestore della vendita telematica è*: www.astetelematiche.it*

Il REFERENTE della PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

Offerta

L'offerta di acquisto (in bollo) dovrà 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 delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp/), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (*www.astetelematiche.it*). Nella pagina web iniziale Modulo Web ministeriale "Offerta telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione del Ministero della Giustizia contente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

L'offerta di acquisto dovrà essere presentata entro le ore 12:00 del giorno 11 GENNAIO 2027; l'offerta non è efficacie se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso. La data della vendita è

fissata per il giorno 12 GENNAIO 2027 alle ore 09:30 e si precisa che, in tale data, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche di seguito indicate.

All'offerta devono **essere allegati:**

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 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 (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 dell'offerta, 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 deve versare una somma pari almeno al dieci per cento (**10%**) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di aggiudicazione e successiva decadenza per mancato versamento del saldo prezzo nei termini.

L'importo di tale cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato esclusivamente **tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "Tribunale Pescara Proc. esec. 39/2023 R.G.E.", aperto presso la Banca Popolare delle Provincie Molisane – Filiale di Pescara, con IBAN: IT03H0503315400000000112540, 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 della offerta**.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà 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 avverrà esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi a favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione il cui IBAN è stato precisato e documentato nell' offerta

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).

L'esame delle offerte viene effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica *www.astetelematiche.it* . 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 saranno aperte esclusivamente 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:
- 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 nella ordinanza dei vendita;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione;
- procederà 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 è 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 delegato procederà 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 avrà 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 trattandosi di compendio immobiliare avente prezzo-base inferiore a 50.000.

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 comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

Il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore 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 comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore). Le comunicazioni ai partecipanti 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 dovrà 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 Giudice dell'esecuzione.

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

i. bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Tribunale Pescara Proc. esec. 39/2023 R.G.E.", acceso presso Banca Popolare delle provincie Molisane – Filiale di Pescara – **coordinate Iban: IT03H0503315400000000112540** (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure:
ii. consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al **Tribunale di Pescara procedura esecutiva n.39/2023 R.G.E.**

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 (vendica 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, 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo ha 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. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contente: 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 delegato 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 a favore del creditore fondiario.

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.

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. Non è necessario richiedere altra autorizzazione al giudice per l'applicazione delle norme sopra indicate.

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 effettuare 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, salva diversa determinazione a cura del professionista) e salvo conguaglio finale, per far fronte alle spese e all'assolvimento delle imposte e spese, con l'avvertenza che 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 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.

Condizioni generali dell'assegnazione

Il professionista delegato provvede 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) a 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) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento; iv) a predisporre anche in tale occasione progetto di distribuzione.

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 è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

* * *

ULTERIORI INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

L 'aggiudicatario nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo**,** dovrà adempiere **all'obbligo di rendere per iscritto la dichiarazione prevista dall'art. 585, 4 comma, c.p.c (c.d. dichiarazione anti-riciclaggio)**. Tale dichiarazione dovrà essere resa secondo il modello reperibile sul sito internet del Tribunale di Pescara https://tribunale-pescara.giustizia.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 dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4, c.p.c., verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario.

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.

A seguito del versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato la documentazione in ordine al regime patrimoniale della propria famiglia, 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/).

L'aggiudicatario può rendere dichiarazione di esonero del custode a procedere alla liberazione dell'immobile ex art. 560 c.p.c..

Nel caso in cui il pagamento del prezzo di vendita dovesse avvenire mediante erogazione di finanziamento con garanzia ipotecaria sugli immobili oggetto di vendita con versamento diretto in favore della procedura, l'aggiudicatario dovrà necessariamente darne tempestiva e preventiva comunicazione al professionista delegato ai fini della predisposizione della bozza del decreto di trasferimento, che conterrà altresì la specifica

indicazione dell'atto di finanziamento. Infatti, nel decreto di trasferimento emesso dal G.E. deve essere indicato tale atto ed il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata.

A norma dell'art. 46 D.P.R. 6.6.2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora la costruzione dell'immobile sia iniziata dopo il 17.3.1985 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 centoventi (120) giorni dalla notifica o, in mancanza, dalla trascrizione del decreto emesso dalla Autorità Giudiziaria.

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 immobili 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 T.U. edilizia di cui al D.P.R. 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 in sanatoria nel termine di centoventi (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 (v. Cass. 6162/06).

* * *

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

La pubblicità prescritta dall'art. 490 c.p.c. per ogni singolo esperimento di vendita sarà effettuata, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c., mediante:

a) pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;

b) pubblicazione dell'avviso di vendita, della ordinanza di vendita del G.E. e della relazione di stima comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it di titolarità di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A;

c) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it. Sarà cura della società garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati, inserendovi altresì: (i) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; (ii) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; (iii) l'inclusione dei *link* ovvero dei siti internet, ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

d) pubblicazione dell'avviso di vendita, della ordinanza di vendita del G.E. e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astalegale.net di titolarità di Astalegale.net S.p.A.;
e) pubblicazione per estratto sul periodico "Pescara Affari".

* * *

VISITA IMMOBILI

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla **richiesta di visita, che deve essere formulata e presentata esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia**. La richiesta di visita 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.).

* * *

La partecipazione alla vendita implica: →la lettura integrale delle relazioni peritali nonché dei relativi allegati; →l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati; →la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'Attestato di Prestazione Energetica e che, per l'effetto, sono a carico dell'aggiudicatario.

* * *

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita del G.E., si applicano le vigenti norme di legge.

* * *

Durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione è inoltre possibile ricevere assistenza contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.al numero di telefono 085/9151705

Maggiori informazioni potranno richiedersi presso lo studio del professionista delegato–custode giudiziario avv. Laura Micossi sito in Pescara a Viale Amerigo Vespucci n. 2, Tel. 085.4219961 - e.mail: laura.micossi@gmail.com

Pescara, lì 20/10/2026

Il professionista delegato
Avv. Laura Micossi