TRIBUNALE DI PESCARA

Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA Artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

QUINTO ESPERIMENTO

La sottoscritta Avvocato FRANCO Simonetta, CF FRNSNT68A55G482V, **professionista delegata alla vendita** dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pescara ex art. 591 bis c.p.c. in data 26.03.2025 nel procedimento **n. 155/2024 RGE,** a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

CHE il giorno **26.1.2027 alle ore 09:00** nella Sala Aste presso Tribunale- Area Civile- Blocco C- Piano 3°, in Pescara Via A. Lo Feudo n. 1, previo esame delle offerte, **procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it**, **degli immobili, meglio descritti nella consulenza estimativa in atti,** nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, **già suddivisi in 4 lotti e per ed ai fini di questo esperimento accorpati in LOTTO UNICO, giusta ordinanza del GE in data 28.4.2026**;

CHE la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui detti immobili si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi;

CHE la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar 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; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

CHE per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28

febbraio 1985, n. 47 come integrata e modificata dall'art. 46 DPR 6/7/2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

CHE gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

CHE qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode procederà alla liberazione degli immobili ove occupati dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

CHE la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

CHE la partecipazione alle vendite giudiziarie implica**:**

- la lettura integrale della relazione peritale e 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 certificazione energetica;

CHE ai sensi dell'art. 560 c.p.c**. le richieste di visita** agli immobili dovranno **obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile**" inserita nella scheda del lotto di interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione;

CHE tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

****

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA IN LOTTO UNICO E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO UNICO (GIA' LOTTI 1-2-3-4)

1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETA' di N. 4 LOCALI COMMERCIALI CONTIGUI, posti al piano terra di fabbricato condominiale, ubicato in Loreto Aprutino (PE- CAP 65014), Strada Santa Maria in Piano n. 56/58, **di circa complessivi, MQ LORDI 536,82** e **N. 10 vani - 4 servizi igienici - 7 disimpegni** (antibagno e/o corridoi), situati in zona semicentrale del territorio comunale, a destinazione mista:presenza di numerosi fabbricati residenziali e diverse attività

commerciali, di principali servizi di prima e seconda necessità, e di buona infrastruttura stradale ordinaria; accessibili direttamente dalla via comunale attraverso corte condominiale a transito pedonale e carraio. Il fabbricato condominiale è completamente recitato e dotato di parcheggio privato.

DESCRIZIONE LOCALI COMPONENTI IL LOTTO UNICO

LOCALE 1, composto da n 1 vano + locale servizio igienico e relativo disimpegno, all'Agenzia del Territorio di Pescara – Catasto dei Fabbricati del Comune di Loreto Aprutino, **Foglio 20, particella 266, sub. 8, categoria C1, classe 2, consistenza mq. 127, rendita € 1.574,16;**

Situazione urbanistica e catastale: L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione 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.

• 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.

Vi è CORRISPONDENZA tra lo Stato di fatto e la Planimetria Catastale.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma DPR 6/7/2001 n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28/2/1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative tempo per tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Formalità pregiudizievoli:

SI', suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento;

SI', insuscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento; trattasi di servitù perpetua di passaggio di una condotta fognante su area pertinenziale al fabbricato.

Il tutto come meglio descritto in perizia estimatore cui si rimanda**.**

Disponibilità del bene: LIBERO Oneri condominiali: /////

LOCALE 2, composto da 1 vano + locale servizio igienico e relativo disimpegno, all'Agenzia del Territorio di Pescara – Catasto dei Fabbricati del Comune di Loreto Aprutino, **Foglio 20, particella 266, sub 9, categoria C1, classe 2, consistenza mq. 127, rendita € 1.574,16;**

Situazione urbanistica e catastale: L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

• 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.

Vi è CORRISPONDENZA tra lo Stato di fatto e la Planimetria Catastale..

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative tempo per tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Formalità pregiudizievoli:

SI', suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento;

SI', insuscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento; trattasi di servitù perpetua di passaggio di una condotta fognante su area pertinenziale al fabbricato.

Il tutto come meglio descritto in perizia estimatore cui si rimanda**.**

Disponibilità del bene: LIBERO - Oneri condominiali: /////;

LOCALE 3, composto da 3 vani + locale servizio igienico e relativi disimpegni (antibagno- corridoio) all'Agenzia del Territorio di Pescara – Catasto dei Fabbricati del Comune di Loreto Aprutino,**_Foglio 20, particella 266 sub. 10, categoria C1, classe 2, consistenza mq 59, rendita € 731,30**;

Situazione urbanistica e catastale: L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione 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.

• 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.

NON sussiste CONFORMITA' tra lo Stato di fatto e la Planimetria Catastale.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma DPR 6/7/2001 n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28/2/1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative tempo per tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Formalità pregiudizievoli:

SI', suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento;

SI', insuscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento; trattasi di servitù perpetua di passaggio di una condotta fognante su area pertinenziale al fabbricato.

Il tutto come meglio descritto in perizia estimatore cui si rimanda**.**

Disponibilità del bene: **LIBERO** -**Oneri condominiali:** //////

LOCALE 4, composto da 5 vani + locale servizio igienico e relativi disimpegni (corridoio- antibagno), all'Agenzia del Territorio di Pescara – Catasto dei Fabbricati del Comune di Loreto Aprutino, **Foglio 20, particella 266, sub. 11, categoria C1, classe 2, consistenza mq 128, rendita € 1.586,56;**

Situazione urbanistica e catastale: L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione 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.

• 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.

NON sussiste CONFORMITA' tra lo Stato di fatto e la Planimetria Catastale.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, DPR 6/7/2001 n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28/2/1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: **OCCUPATO**, giusto contratto locazione commerciale del 1.6.2020, la cui cessazione per disdetta del Locatore, a darsi almeno 1 anno prima, è esercitabile per la scadenza, successiva alla I°, del 31.5.2032. **Oneri condominiali:///;**

PREZZO BASE LOTTO UNICO : € 141.543,99

(CENTOQUARANTUNOMILACINQUECENTOQUARANTATRE-99);

<u>OFFERTA MINIMA</u>: € 106.158,00 (CENTOSEIMILACENTOCINQUANTOTTO-00), pari al 75% del prezzo base;

<u>CAUZIONE</u> : nella somma pari almeno al 10% del prezzo offerto.

<u>RILANCIO MINIMO DI GARA</u>: € 2.000,00 (DUEMILA/00);

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

****

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno **formulare le offerte di acquisto esclusivamente in via telematica**, personalmente, ovvero a mezzo di mandatario munito di procura speciale, all'Avvocato, se si tratti di acquisto per persona da nominare, giusto art. 579 Cod Proc Civile ultimo comma, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "Manuale Utente" per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 25.1.2027 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia <u>offertapvp.dgsia@giustiziacert.it</u>.

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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, cioè utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, **e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, DM n. 32/2015.**

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13, DM n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta *(questa modalità di trasmissione*

dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o P. IVA- ove si tratti di persona giuridica- residenza, domicilio dell'offerente; *qualora* l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità statale, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; *qualora* l'offerente sia coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; mentre, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; *qualora* l'offerente sia minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; *qualora* l'offerente sia un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso NON superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e NON soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- 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- dare prova di avvenuta presentazione di richiesta di rinnovo, prima della scadenza o entro 60 gg. dalla scadenza, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.pescara.it o www.procedure.it , salvo depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex* art.2, comma 7°, DM 227/2015);se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dichiarazione relativa (la documentazione afferente, con copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge potrà essere inviata al delegato- e da questi trasmessa telematicamente- all'esito dell'aggiudicazione entro il versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, 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;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese di non oltre 6 mesi) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 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 in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto,** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura al seguente IBAN IT48 K050 3315 4000 0000 0111752; e con unica causale PROC ES IMM RGE 155/2024- VERSAMENTO CAUZIONE - LOTTO UNICO. ". **La cauzione, a pena di inammissibilità della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, pena l'inammissibilità/ esclusione dell'offerta**.

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità/ esclusione dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di inammissibilità/ esclusione dell'offerta.

Tale importo sarà trattenuto in caso di aggiudicazione nonché in caso di successiva decadenza per mancato versamento del saldo prezzo nei termini.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente" per la presentazione dell'offerta telematica reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) sara' restituita, mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento, entro 3 giorni successivi lavorativi, termine che decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci, in caso di offerente ammesso alla gara.

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, richiamandosi l'art. 571 e segg.ti Cod Proc. Civile e le prescrizioni speciali contenute nella ordinanza di vendita, ai fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente (o unico offerente)anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con **gara telematica** tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 2 (due) giorni, dal 26/10/2026 al 28/10/2026, e terminerà alle ore 13:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15(quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15(quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento **ma solo per un massimo di n. 12 (dodici) prolungamenti e, quindi, per un totale di 180 minuti (tre ore).**

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicato nel presente avviso, oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare N 155/2024 RGE- Tribunale di Pescara", il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta; in mancanza ovvero se nell'offerta sia stato indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine NON soggetto a sospensione feriale).

Si precisa che è ammissibile il pagamento rateale del prezzo, laddove sia proposto, per un periodo non superiore a 12 mesi e solamente in caso di giustificati motivi, contenuti per iscritto nella formulazione della offerta (alla quale deve essere allegata la relativa documentazione comprovante le motivazioni che giustificano il pagamento rateale) e preventivamente posti al vaglio del professionista delegato.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo alla fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

Si precisa che le disposizioni relative alla decadenza si applicano anche all'aggiudicatario ammesso al beneficio del pagamento rateale che non versi anche una sola rata di prezzo entro 10 (dieci) giorni dalla scadenza del termine.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del RD 16.7.1905 n. 646, ovvero DPR 21.1.1976 n. 7, ovvero art 38 D.Lgs 10.9.1993 n. 385 (creditore ipotecario) l'aggiudicatario, procederà, in ogni caso, al versamento del saldo prezzo presso il conto della procedura con le modalità sopra indicate, ovvero potrà avvalersi della

facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n. 385.

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare N 155/2024 RGE Tribunale Pescara"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

SALDO SPESE

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese e gli oneri fiscali e tributari conseguenti al trasferimento immobiliare (imposta di registro- imposta sul valore aggiunto, se dovuta- imposte ipotecarie e catastali), nonché il 50% del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita ex art 2 c. 7 DM 227/2015, come liquidato dal Giudice dell'Esecuzione.

Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche precedenti e successive ad esso, sono a carico della procedura, provvedendovi il delegato con il ricavato della vendita.

Nel termine fissato per il saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario deve versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e spese suo carico, pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, ovvero al 15% di esso ove dichiari di volersi avvalere dei benefici fiscali di "acquisto prima casa". Ove detta somma dovesse risultare insufficiente l'aggiudicatario è tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di 20 (venti) giorni dalla richiesta inviata a mezzo PEC o RACC. TA A.R.

Eventuali eccedenze saranno restituite all'esito della registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e di riepilogo finale spese a carico dell'aggiudicatario.

Entro il termine previsto per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere, con apposita dichiarazione scritta, emessa nella espressa consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni previste dall'articolo 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007, n.

231. Tale dichiarazione potrà essere resa al professionista delegato o depositata con modalità telematiche in cancelleria.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., in caso di mancato versamento nei termini del saldo del prezzo e degli oneri tributari, nonché qualora entro i medesimi termini non sia resa la dichiarazione di cui all'articolo 585 c. IV c.p.c., la vendita sarà revocata e l'aggiudicatario inadempiente perderà la cauzione versata, a titolo di multa.

Quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.

Solo all'esito di tali adempimenti sarà emesso il decreto di trasferimento.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E., mediante:

- pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, della ordinanza che l'ha disposta e della relazione di stima comprese fotografie e planimetrie sul sito internet www.astegiudiziarie.it di titolarità di Aste Giudiziarie Inlinea Spa;
- pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, della ordinanza che l'ha disposta e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astalegale.net di titolarità di Astalegale.net Spa;
- pubblicazione di avviso per estratto (n. RG procedura- nome delegato-numero lotti, comune-indirizzo immobili- diritto reale poso in vendita – tipologia immobile – descrizione sintetica, stato di occupazione- situazione urbanistico- edilizia- prezzo base- offerta minima- rilancio minimo di gara- data e ora vendita- termine e modalità presentazione offerte- numero telefono . siti o link dove prenotare visite) sul periodico " Pescara Affari".

Maggiori informazioni presso la Custode e Delegata, Avvocato FRANCO Simonetta, con studio in Pescara, Via Falcone e Borsellino n. 38, email simona.franco1968@gmail.com. Tel/fax 085 68161- Tel 085 76401- Tel 085 4554730- Mobile 335 390348.

Per supporto tecnico 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. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

Per tutto quanto non previsto espressamente, si applicano le vigenti norme di legge.

Pescara, 30.10. 2026

F.to digitalmente dalla Professionista Delegata

AVVOCATO
SIMONETTA
FRANCO
30.10.2026
00:56:39
GMT+01:00