TRIBUNALE CIVILE DI PESCARA
AVVISO di VENDITA IMMOBILI

Espropriazione immobiliare n. 41/2025 R.G.E.

V ESPERIMENTO

Il Dott. Erminio Moscone, con studio in Pescara alla via Francesco De Sanctis n. 20, custode e professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pescara, ai sensi dell'art.591-bis del codice di procedura civile, al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse e conseguenti,

RENDE NOTO

che, il giorno 26 gennaio 2027 ore 09:00 nella stanza assegnata ai Professionisti presso il Tribunale al III piano, ala C, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nella forma di **vendita asincrona con modalità telematica**, dei beni immobili sotto indicati, relativi all'esecuzione immobiliare sopra indicata, meglio descritti nella relazione di stima, dall'Arch. Maria Teresa Paparesta, depositata presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari il giorno 10.09.2025.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 2

Bene N° 2
Descrizione: Compendio immobiliare costituito da una Villa unifamiliare di tre piani con giardino e corte esclusiva, a cui è annesso un altro Fabbricato ad uso abitazione in legno, di un solo piano, con relativa tettoia destinata a rimessa attrezzi ed un ampio giardino con corte esclusiva. L'immobile è ubicato in parte in zona di completamento ed in parte in zona agricola del comune Cepagatti (Pe) in Via Moncocitto n. 2/A. Si precisa che per una migliore valutazione dei cespiti costituenti il Bene n. 2 il compendio immobiliare è stato suddiviso in due Fabbricati identificati rispettivamente come:

1) Fabbricato n. 1 - Villa unifamiliare di tre piani con giardino e corte esclusiva, ubicata nella parte di lotto destinato a zona di completamento;
2) Fabbricato n. 2 - Fabbricato ad uso abitativo in legno, di un solo piano, con giardino, corte esclusiva e rimessa attrezzi, ubicata nella parte di lotto destinato a zona agricola.

Identificato al catasto fabbricati: Fg. 21, Part. 1198, Sub 1, Categoria A8. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Confini: L'intero compendio immobiliare confina con altri terreni stessa proprietà e con le particelle 1343 - 160 - 1040 - 1041, salvo altri e più aggiornati confini.
Stato conservativo: Molto buono per quanto riguarda l'intero compendio immobiliare, sia riguardo agli ambienti interni, che per i fabbricati nel loro complesso, nonché riguardo agli spazi esterni ed alle aree attrezzate e verdi.
Normativa urbanistica: FABBRICATO N° 1 - Villa ubicata a Cepagatti (Pe) - L'unità immobiliare costituita dalla Villa principale ricade nella "Zona B6" estensiva di Completamento del PRG vigente del Comune di Cepagatti (PE). FABBRICATO N° 2 - Fabbricato ad uso Abitativo in Legno - L'unità immobiliare costituita dal fabbricato ad uso Abitativo in legno e dalla tettoia – rimessa attrezzi ricadono in "Zona E" Agricola del suddetto PRG.
Corrispondenza catastale: Per le unità immobiliari costituenti il Lotto 2 risulta che:
-) per il Fabbricato n. 1 - Villa unifamiliare di tre piani con giardino e corte esclusiva c'è corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo e la planimetria depositata in Catasto riguardo sia alla dimensione che alla disposizione planimetrica dei due piani, ovvero del piano seminterrato, destinato a cantina, e del piano terra destinato a taverna. Non c'è però conformità

riguardo alla destinazione d'uso del piano terra che in realtà è costituito da un unico ambiente abitativo, in parte soppalcato. La scala in ferro, di collegamento con la parte soppalcata, non è riportata nella planimetria catastale.
-) per il Fabbricato n. 2 - Fabbricato ad uso abitativo in legno di un solo piano e per la tettoia – rimessa attrezzi riportata catastalmente come sgombero c'è corrispondenza tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali (v. perizia).
Regolarità edilizia: La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Si precisa che per la zona su cui insiste il fabbricato esiste un vincolo idrogeologico. Riguardo alla corrispondenza edilizia - urbanistica riscontrata in fase di sopralluogo si precisa che per la Villa principale c'è corrispondenza tra lo stato di fatto e quanto assentito con il PdC n. 23/2011 in relazione alla sagoma ed alla superficie (v. perizia). Riguardo alla corrispondenza edilizia - urbanistica riscontrata in fase di sopralluogo per i suddetti annessi va precisato che:
-) Per il locale destinato a deposito - rimessa attrezzi c'è conformità tra lo stato di fatto eì quanto assentito con il PdC n. 66/2010.
-) Per il secondo annesso, ovvero per il Fabbricato ad uso abitazione in legno, c'è conformità sia in relazione alla sagoma che alla superficie.
Non c'è corrispondenza per la zona destinata a cucina - pranzo che nello stato di fatto risulta più grande rispetto al Progetto assentito, in quanto non è stato realizzato il secondo bagno, previsto negli elaborati progettuali allegati allo stesso PdC. A tal proposito per tale difformità può essere presentata una Pratica edilizia a sanatoria per lo stato di fatto riscontrato in fase di sopralluogo. Per l'intero compendio immobiliare, identificato come Lotto 2, non risulta rilasciato il relativo Certificato di Agibilità, come riportato nella medesima dichiarazione rilasciata dallo stesso comune di Cepagatti.
Precisazioni: Riguardo alle difformità riscontrate per la Villa principale e per il Fabbricato ad uso abitazione in legno si precisa che le stesse possono essere sanate in base a quanto previsto dal DPR 380/01 e dalla normativa vigente relativa alla seconda variante al PRG di Cepagatti, in vigore dal 31.10.2018. Le spese da sostenere, preventivabili al momento della stesura della perizia, relative ai costi tecnici comunali sono di circa € 5.000,00, a cui va aggiunto l'onorario da riconoscere al professionista incaricato che può considerarsi pari a circa € 2.000,00, oltre iva e contributi. Va, inoltre, considerato l'aggiornamento catastale il cui costo può essere valutato pari ad € 500,00, oltre iva e contributi, comprendendo sia l'onorario del tecnico incaricato che le spese relative alla Pratica Docfa. Riguardo al mancato rilascio del Certificato di Agibilità, si evidenzia che lo stesso può essere richiesto presso gli uffici di competenza. Anche per tale pratica si può considerare una spesa complessiva pari ad € 1.000,00, oltre iva e contributi (v. perizia).
Formalità pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento: trascrizione del 18.05.2016 – R.P. 3913, R.G. 5937 decreto di sequestro conservativo, trascrizione del 22.09.2020 - R.P. 7308, R.G. 10745, atto tra vivi – locazione ultranovennale, trascrizione del 15.02.2021, atto tra vivi – costituzione di vincolo di destinazione, R.P. 1616, R.G. 2273 (v. perizia).
Stato di occupazione: L'intero compendio immobiliare risulta attualmente concesso in locazione ultranovennale alla società ---OMISSIS--- dal 01.10.2020 al 30.09.2040 con contratto di locazione opponibile.
Inoltre, si precisa, riguardo al suddetto compendio immobiliare, che lo stesso è stato dato in comodato d'uso gratuito abitativo al sig. ---OMISSIS--- a partire dal 01.12.2023 ed a tempo indeterminato da parte della società ---OMISSIS---.

PREZZO BASE D'ASTA: € 256.710,00 (Euro duecentocinquantaseimilasettecentodieci/00)
OFFERTA MINIMA: € 192.533,00 (Euro centonovantaduemilacinquecentotrentatre/00)
(offerta pari a ¾ del prezzo base)
OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: € 5.000,00 (Euro cinquemila/00)

La vendita non è soggetta ad IVA, come per legge.

Gli immobili sono posti in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per

evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori, nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Arch. Maria Teresa Paparesta, da intendersi qui per integralmente richiamata e trascritta.

VISITA DEGLI IMMOBILI: Gli interessati che presentano l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita, la richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro (art. 560 c.p.c.).

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, salvo quelle non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento.
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. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

CONDIZIONI DI VENDITA

Disposizioni generali:

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 dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica, 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 *www.astetelematiche.it..*

L'offerta dovrà essere presentata entro le ore 12:00 del giorno precedente quello fissato per la verifica di ammissibilità e non è efficace se perviene oltre tale termine.

L'offerente rilascerà dichiarazione con l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento ed 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 giorni.

E' ammissibile il pagamento rateale del prezzo. L'offerta sarà ritenuta ammissibile solo se il pagamento rateale sia proposto entro un periodo non superiore a 12 mesi e solamente in caso di giustificati motivi che dovranno preventivamente essere posti al vaglio del delegato e resi per iscritto nella formulazione dell'offerta stessa.

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare.

L'offerta dovrà contenere (v. ordinanza):

a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

b) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione - segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento e copia dell'Iban dal quale è stato disposto - effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;

c) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" stilata sui moduli reperibili sul sito internet *www.procedure.it*;

d) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del 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;

f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese con data di emissione non antecedente i 30 giorni) 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.

L'offerente dovrà esplicitare nell'offerta l'intenzione di avvalersi di un mutuo per il versamento del saldo prezzo.

Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza nel circondario di Pescara o eleggere il proprio domicilio in Pescara.

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, deve essere inviata 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), 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 rifiuto dell'acquisto.

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere **versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a: "TRIBUNALE DI PESCARA PROC. N. 41/2025 R.G.E." coordinate IBAN IT24S0542415410000001001927 acceso presso la BdM Banca S.p.a. (già Popolare di Bari S.p.a.) con la causale "versamento cauzione per lotto 2".**

Il bonifico dovrà essere 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) sia restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con al 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 in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione ~~e~~ il cui IBAN è stato precisato e documentato nell' offerta.

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte:

L'esame delle offerte verrà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it, attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o 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 sito *www.astetelematiche.it*, 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;
● 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 gestore della vendita telematica 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/prezzo di riferimento" indicato nell'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.

1) Nell'ipotesi di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);
b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista 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 (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) 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;

La gara avrà la seguente durata:

● la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia 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 abbia 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 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).
● 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 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 debba aver luogo con le **seguenti modalità**:
i) bonifico bancario sul conto corrente n° 1001 927 intestato al Tribunale di Pescara proc. N° 41/2025 acceso presso la Banca Popolare di Bari, filiale di Pescara IBAN IT24S0542415410000001001927 (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. 41/2025 R.G.E..

In caso di inadempimento all'obbligazione di 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 procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita 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 gli importi al creditore 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. considerando, altresì, le spese in prededuzione.

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 venti per cento 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, con l'avvertenza che 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 altresì tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte 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 il pignoramento, saranno anticipate dall'interessato, su richiesta del professionista e recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex art.2770 cod. civ. con precedenza ex art 2777, cod. civ., anche sui crediti ipotecari.

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, accessori, interessi e spese e purché il prezzo a cui gli fu deliberato il lotto sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'Istituto oppure paghi la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'unità immobiliare espropriata ai 3/5 del relativo prezzo di base.

Ai sensi del co. 5° dell'art. 41 D. Lgs. 385/93 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato. assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario 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 (v. Cass. 6162/06).

***Condizioni generali dell'assegnazione**:*

Il professionista delegato provveda 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 provveda 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) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

Altre informazioni per l'aggiudicatario

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 recapito 085/4503527.

La partecipazione alla vendita 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.

***Adempimenti pubblicitari**:*

Del presente avviso sarà data pubblicità, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A 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;
- pubblicazione, per estratto sul periodico Pescara Affari almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. Con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi.

- Pubblicazione dell'avviso di vendita, 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, Bakeca.it e Subito.it.
- Pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet di https://www.astalegale.net.

Maggiori informazioni potranno richiedersi al professionista delegato Dott. Erminio Moscone, con studio in Pescara via Francesco De Sanctis n. 20 - Tel 085.42 16 178 - Fax 085.42 17 151 - e.mail: erminio.moscone@odc.pescara.it.

Pescara, addì 17.11.2026

Il Professionista Delegato dal G.E.
Dott. Erminio Moscone