

TRIBUNALE CIVILE DI PESCARA

I° AVVISO DI VENDITA IMMOBILI **Espropriazione immobiliare n. 56/24 R.G.E.**

La sottoscritta avvocato **Manuela Di Cola** con studio in Pescara, Via Michelangelo n. 88, delegata dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pescara con ordinanza del 14/01/2026 ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita nonchè delle attività tutte connesse e conseguenti previste dalla Legge 14/05/05 n. 80 e successive modificazioni ed integrazioni,

ORDINA LA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA

ai sensi dell'art. 570 e s.s. c.p.c., dell'art. 161-ter dis. att. c.p.c. e dell'art. 24 D.M. 32/2015

AVVISA

che il giorno 16 **giugno 2026 alle ore 9:30**, avanti a sé, presso il proprio studio in Pescara via Michelangelo 88, è stata disposta la **VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO**, dei beni immobili sotto indicati, relativi all'esecuzione sopra indicata, meglio descritti nella relazione di stima dell'ingegnere Leonardo Carosella, e, pertanto, in tale data si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nella modalità asincrona

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

1) piena proprietà di fabbricato civile abitazione al piano terra sito in Città Sant'Angelo (Pe), Via del Cimitero 9, piano T, costituito da n. 2,5 vani con destinazione cucina, letto e w.c.

Identificazione catastale: contraddistinto in N.C.E.U. del Comune di Città sant'Angelo, Foglio 33, Part. 37, sub. 14, Categoria A/4, Classe 2, vani 2,5, superficie catastale mq 37, Rendita € 81,34.

Confini: a est con strada comunale, a sud con particella n. 38, a nord con particella n. 250 del Foglio 33 del Comune di Città Sant'Angelo.

Destinazione urbanistica: l'immobile ricade urbanisticamente in "Zona residenziale saturata" secondo Piano Regolatore Generale ed è stato interessato da ultimo intervento edilizio D.I.A. depositata il 12/08/2005 n. pratica 016705 protocollo Comune di Città Sant'Angelo n. 80 del 28/09/2005 art. 2, comma 60, L. 662/1996.

Difformità sanabili: lo stato di fatto dell'immobile risulta conforme alla documentazione catastale ed all'ultimo titolo edilizio D.I.A. n. pratica 016705 del 12/08/2005 protocollo Comune di Città Sant'Angelo n. 80 del 28/09/2005 art. 2, comma 60, L. 662/1996, ad eccezione di un piccolo tramezzo antistante la porta di ingresso; difformità sanabile con C.I.L.A. ai sensi del DPR 380/2001 per aggiornamento in Comune e variazione DOC-FA in Catasto per una spesa non superiore ad € 2.500,00.

Formalità pregiudizievoli: sono presenti a carico dell'immobile esclusivamente trascrizione di pignoramento (nota n. 3549 Gen. e n. 2575 Part. dell'11/03/2024) e iscrizione di ipoteca (nota n. 4334 R.P. e n. 20698 R.G. del 18/12/2008), che verranno cancellate con il decreto di trasferimento.

Stato di occupazione: l'immobile è occupato dall'esecutato che vi abita, pertanto la liberazione non potrà essere disposta prima del decreto di trasferimento.

Vendita non soggetta ad Iva

Valore d'asta: euro 36.000,00 (euro trentaseimila/00)

Prezzo base d'asta (offerta minima): euro 27.000,00 (ventisettemila/00).

Offerta minima in aumento Euro 500,00 (in caso di gara telematica asincrona ex art. 573 c.p.c. a seguito di più offerte).

Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad euro 27.000,00 pari al 75% del valore d'asta sopra indicato.

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione del C.T.U. ingegnere Leonardo Carosella, depositata in cancelleria in data 25/02/2025 e consultabile anche presso lo studio del professionista delegato e nei siti www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net e portalevenditepubbliche.giustizia.it

VISITA DEGLI IMMOBILI

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita. La richiesta di visita 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.).

CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili sopra descritti, sono posti in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad essi relativi, 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.

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 ed eventuali iscrizioni e trascrizioni, laddove esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura, ad eccezione di quelle già indicate nella descrizione degli immobili.

La liberazione degli immobili, laddove occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario salvo che l'aggiudicatario lo esoneri. 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. Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato presso il suo studio.

MODALITA' DI VENDITA

Il Gestore della vendita telematica è: Astalegale.net S.p.a..

Il portale del gestore della vendita telematica è: www.spazioaste.it.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

Le offerte di acquisto (in bollo), ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovranno essere depositate entro le ore 12,00 del giorno 15 giugno 2026, esclusivamente in via telematica mediante il portale www.spazioaste.it.

Le offerte di acquisto devono essere formulate tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica.

Nella pagina web iniziale Modulo Web ministeriale "Offerta telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

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 anche copia del permesso di soggiorno valido o-se scaduto- occorre dare 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 dei beni nel territorio italiano);
- b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento e copia dell'IBAN dal quale è stato disposto) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione pari al 10% del prezzo offerto;
- c) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), mentre i relativi moduli reperibili sul sito internet del Tribunale di Pescara www.tribunale.pescara.it, 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 entro il momento del versamento del saldo prezzo);
- e) se il soggetto offerente è minorenni 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 documento di autorizzazione del Giudice;
- f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, certificato della Camera di Commercio (con data di emissione non antecedente i 30 giorni) dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente e copia del documento di identità di detto offerente;
- 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 al soggetto che effettua l'offerta.

L'aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza nel circondario di Pescara o eleggere il proprio domicilio in Pescara o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante dai pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale (art. 582 c.p.c.).

L'offerta deve contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e 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. Quando ricorrono giustificati motivi, da allegare e documentare al momento dell'offerta, è consentito il pagamento rateale del saldo-prezzo in un termine non superiore a 12 mesi.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso, se è inferiore di oltre un quarto rispetto al valore d'asta come sopra determinato (è quindi efficace l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del valore d'asta) o se l'offerente non presta cauzione, con

le modalità che seguono, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto. L'offerta deve essere sottoscritta e trasmessa, in via alternativa, secondo una delle seguenti modalità:

- a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- 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; 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 on line 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

La cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto deve essere versata tramite bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la Banca Popolare delle Province Molisane scpa intestato a "Trib. PE Proc. Esec. Imm. N. 56/2024 R.G.E.".

IBAN per il versamento: IT 20 W 05033 15400 000000115157.

Causale: versamento cauzione

Il bonifico dovrà essere effettuato, a cura dell'offerente, in modo tale che la valuta sia maturata sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno precedente la 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) sarà restituito al soggetto offerente con bonifico in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione il cui IBAN è stato precisato e documentato nell'offerta, nel termine di tre giorni lavorativi che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – decorreranno dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

VERIFICA DELLE OFFERTE

Le buste sono aperte alla data della vendita 16 giugno 2026 ore 9 e 30 ed in tale data si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime tramite il portale www.spazioaste.it

La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica ha luogo tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.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, in conformità alle prescrizioni degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella ordinanza di delega;

-verificherà l'effettivo accredito dell'importo complessivo della cauzione entro i termini sopra indicati;

-procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet 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

Il professionista delegato avvisa che, all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte:

1) in caso di **offerta unica ammissibile**:

a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita l'offerta sarà senz'altro accolta;

b) se l'offerta è inferiore al valore d'asta, nel limite del 75% del valore d'asta, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo il professionista ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione della presenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale); in tal caso il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione;

- in secondo luogo siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in tal caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

2) In caso di **pluralità di offerte ammissibili** il professionista delegato avvierà una gara telematica asincrona ex art. 573 c.p.c. sulla base dell'offerta più alta con 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, maggiore importo della cauzione prestata; iii) a parità anche di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità anche di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

I rilanci sull'offerta più alta non possono essere inferiori a € 500,00.

a) se gli offerenti aderiscono alla gara, potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà inizio il giorno 16 giugno 2026 nel momento in cui saranno completate le operazioni di verifica dell'ammissibilità delle offerte e terminerà il giorno 18 giugno 2026 alle ore 13,00. 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.

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).

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunica a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunica al delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

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 avrà luogo il giorno successivo alla scadenza del termine finale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi) ovvero il 19 giugno 2026 ed il bene verrà aggiudicato al miglior offerente, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.;

b) se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, bisogna distinguere le seguenti ipotesi:

- in caso di offerte a prezzi diversi, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente, salvo che la miglior offerta sia inferiore al valore d'asta e sia stata fatta istanza di assegnazione (in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c. e ss c.p.c.), se non sono state presentate istanze di assegnazione si procederà all'aggiudicazione in favore di chi avrà offerto il prezzo maggiore;

- in caso di offerte al medesimo prezzo, qualora questo sia inferiore al valore d'asta e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.; in mancanza di istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento si aggiudicherà all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

SALDO DEL PREZZO

L'aggiudicatario deve versare il saldo del prezzo di aggiudicazione, (dedotta la sola cauzione già prestata), 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, salvo quanto previsto in ordine alla possibilità di corrispondere il prezzo residuo in via rateale. E' ammissibile il pagamento rateale del prezzo laddove sia proposto entro un periodo non superiore a dodici mesi e solamente in caso di giustificati motivi contenuti per iscritto nella formulazione dell'offerta (alla quale deve essere allegata relativa documentazione comprovante le motivazioni che giustificano il pagamento rateale) e preventivamente posti al vaglio del delegato, che potrà richiedere in caso di incertezza indicazioni specifiche al GE. 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, sarà dichiarato decaduto.

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 per la cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive al pignoramento, sono a carico della procedura.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario deve depositare, per gli oneri e le spese su indicate a suo carico, una somma forfettaria pari al 20% del prezzo di aggiudicazione (o al 15% del prezzo di aggiudicazione ove dichiarati di volersi avvalere dei benefici fiscali legati all'acquisto della prima casa). Ove dette somme dovessero risultare insufficienti, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarle nella misura comunicatagli dal professionista delegato entro il termine di venti giorni dalla predetta comunicazione. Nel caso di pagamenti parziali, 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 redige prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e restituisce quanto versato in eccedenza.

Il versamento del saldo del prezzo e della somma forfettaria del 20% deve aver luogo con le seguenti modalità in alternativa:

a) bonifico bancario sul conto corrente n. 115157 intestato a "Trib. PE Proc. Esec. Imm. N. 56/2024 R.G.E.", acceso presso la Banca Popolare delle Province Molisane scpa filiale di Pescara viale Bovio n. 278, IBAN IT20 W050 3315 4000 0000 0115 157

(con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

b) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Trib. PE Proc. Esec. Imm. N. 56/2024 R.G.E.".

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo o di versamento della somma forfettaria: a) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; b) il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita senza incanto e con cauzione pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c..

L'aggiudicatario nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo deve rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585 comma 4 c.p.c. (secondo modello reperibile sul sito del Tribunale di Pescara <https://tribunale-pescara.giustizia.it/> e sul sito www.procedure.it). 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., l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto.

Dato che il bene è gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il professionista delegato

verserà l'80% degli 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.

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

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) 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:

- a) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
- b) 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;
- c) trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento;
- d) 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.

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 085/9151705.

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 con un'unica pubblicazione ed unico termine, nelle seguenti forme previste dall'art. 490 c.p.c. riformato dal DL 83/15:

* pubblicazione almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; la pubblicità sul portale verrà eseguita da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;

* pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, sul sito internet www.astalegale.net e, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it. La Società ASTE GIUDIZIARIE Inlinea S.p.a. garantisce la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv;

* pubblicazione per estratto, sul periodico "Pescara Affari" almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Maggiori informazioni potranno richiedersi presso lo studio del professionista delegato Avv. Manuela Di Cola, in Pescara, Via Michelangelo n. 88, **Tel. 388/6073802**.

Pescara, lì 23/03/2026

Il Professionista Delegato dal G.E.
Avv. Manuela Di Cola