



TRIBUNALE DI PESCARA
AVVISO DI VENDITA ALL'ASTA
PRIMO ESPERIMENTO
- ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 16/2024 R.G.E. -

Il sottoscritto Dott. Luca Cosentino, con studio in Pescara (PE) Lungomare G. Matteotti n.27, quale professionista delegato nominato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni, Dott. Anastasio Morelli, con ordinanza del giorno 10 febbraio 2025, ai fini del compimento delle operazioni relative alla vendita e di quelle successive, nonché delle attività tutte connesse e conseguenti previste dal D.L. 14 marzo 2005 n. 35 convertito, con modificazioni, nella Legge 14 maggio 2005 n. 80 e successive modificazioni ed integrazioni,

AVVISA

che il **giorno 14 ottobre 2025**, alle **ore 15.00**, procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nella forma di **vendita asincrona con modalità telematica**, del bene immobile relativo al giudizio di espropriazione immobiliare sopra emarginato e di seguito descritto.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Dati desunti da perizia:

LOTTO UNICO

Caratteristiche sommarie:

Piena proprietà per l'intero (1/1) di Villetta ubicata a Montesilvano (PE) - via Vestina, 432, piano T-1-2.

Villetta bifamiliare con giardino di pertinenza.

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Montesilvano (PE):

- Fg. 12, Part. 445, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A7, Classe 8, Consistenza 6,5 vani Rendita Euro 335,7 Superficie Catastale 145 m² Totale escluse aree scoperte 145 m² Indirizzo: VIA VESTINA n. 432/1 Piano T;
- Fg. 12, Part. 445, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A7, Classe 8, Rendita Euro 490,63 Consistenza 9,5 vani Superficie Catastale Totale: 258 m² Totale escluse aree scoperte 238 m² Indirizzo: VIA VESTINA n. 432/1 Piano T-1

Confini:

Dalla perizia si legge che l'immobile confina con proprietà di terzi e via Marco Biagi. Salvo altri e più aggiornati confini.

Stato di occupazione:

L'immobile risulta occupato da terzi con due contratti di locazione opponibili.

In relazione ai contratti si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratti: 18/11/2023

- Scadenza contratti: 19/10/2027

Una parte del piano Terra è stata affittata a soggetto portatore di disabilità certificata il quale occupa una stanza da letto con bagno e l'uso delle aree esterne per il passaggio e parcheggio temporaneo. Il 1° Piano è affittato ad altro soggetto che risiede con il figlio minorenni, compreso l'uso delle aree comuni interne ed esterne.

Normativa urbanistica:

Dalla perizia si legge che "In base al vigente PRG l'immobile ricade in zona B4 di completamento, regolamentato dall'art.38 delle Norme tecniche di Attuazione."

Corrispondenza catastale:

Dalla perizia si legge che il 1° Piano risulta difforme in quanto il bagno è ampliato di circa cm.55 verso il letto e la muratura tra soggiorno e disimpegno è stata abbattuta.

Regolarità edilizia:

Dalla perizia si legge che **l'immobile non risulta regolare per la legge n. 47/1985**. 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. L'immobile risulta **agibile**.

Il fabbricato è stato realizzato in base alle seguenti titoli edilizi:

-Licenza Edilizia n.1263 del 25/03/1974: progetto di costruzione del fabbricato

-Concessione Edilizia n.1780 del 31/05/1983: variazione di destinazione d'uso al P.terra

-Concessione Edilizia n.3284 del 12/06/1987: variazione di destinazione d'uso garage al P.terra

-Concessione Edilizia n.4663 del 20/02/1991: costruzione cantina interrata

Il perito precisa che l'agibilità è stata rilasciata in data 22-09-1978 quando solo il primo piano era abitabile mentre il piano terra era destinato a garage e magazzino. **Pertanto ha una validità parziale, solo relativa al primo piano.**

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

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.

Il perito precisa che non esiste corrispondenza tra i titoli edilizi presenti in Comune e lo stato di fatto.

"Sono state rilevate numerose difformità:

1-la copertura del fabbricato è a due falde mentre sull'ultimo progetto risulta a padiglione;

2-il portico sulla parte posteriore non risulta da nessun progetto depositato in comune, inoltre dal sopralluogo si nota che la struttura in cemento armato è stata ancorata alla esistente struttura in muratura del fabbricato senza lasciare il dovuto giunto tecnico come previsto dalla normativa antisismica. inoltre dal

punto di vista urbanistico la costruzione ha comportato un aumento della superficie coperta, e un aumento delle superfici a terrazza s.n.r. (superfici non residenziali) che non sono state valutate, oltre ad un mancato versamento di oneri concessori.

3-il ripostiglio sul lato N-E, realizzato a minor distanza dal confine, non risulta legittimato da nessuna autorizzazione/concessione;

4-la tettoia sul lato S-O, realizzato sul confine di proprietà non risulta legittimato da nessuna autorizzazione/concessione;

5-I lavori eseguiti al 1° piano internamente non risultano legittimati da nessuna autorizzazione/concessione, essi hanno anche comportato la rimozione di parte di una muratura portante per ampliare il soggiorno con il disimpegno, inoltre è stato anche ampliato l'esistente bagno di circa cm.55 verso il letto.”

La stima del valore finale del fabbricato è stata ottenuta dal perito con una riduzione del 15% rispetto al valore totale iniziale di euro 375.800,00, tenendo conto che dovranno essere sostenuti degli oneri consistenti per regolarizzare l'immobile sia urbanisticamente che strutturalmente come segue:

“1-sanatoria della copertura a due falde che risulta senza nessuna legittimazione edilizia;

2-sanatoria del portico posteriore in quanto non risultano progetti in comune e al genio civile, oltre a oneri per lavori di adeguamento sismico per scollegare e giuntare la struttura in c.a. da quella in muratura del fabbricato, o in alternativa una demolizione e ricostruzione;

3-verifica circa la possibilità di sanatoria della tettoia e del ripostiglio, entrambi a confine, ove, nel caso, occorreranno firme di assenso dei confinanti oltre a verifiche sismiche e progettazione.

In tutti e tre i casi bisogna aggiungere oneri per progettazione e direzione lavori, oneri per costo di costruzione, sanzioni per sanatoria da versare al comune e al genio civile.

Infine il fabbricato necessita di lavori di manutenzione straordinaria ai frontalini dei balconi e dei cornicioni e l'esistente piscina non è utilizzabile in quanto ha bisogno di lavori di riparazione.”

Infine il perito precisa: “Da verificare la possibilità di sanatoria di detti manufatti, che, ove possibile, comporterà un costo in termini di sanzioni comunali, oneri concessori non versati, sanzioni ed oneri al Genio Civile per le strutture, spese tecniche. In particolare per la messa in regola del portico potrebbe essere anche necessario la sua demolizione e ricostruzione oppure valutare la possibilità tecnica con ditta specializzata di formazione di un giunto tecnico dal fabbricato, ovviamente con oneri per lavori e spese tecniche per pratiche da presentare in comune e Genio Civile.”

Si segnala che in caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare nullità ex art. 46 del DPR 380/01 e/o art. 40, comma 2, L. 47/85, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 28.2.1985, n. 47.

I costi per l'eventuale sanatoria saranno a carico dell'aggiudicatario.

Stato conservativo:

Dalla perizia si legge che il fabbricato si presenta in buono stato internamente sia al piano terra che al primo piano, il sottotetto al piano 2° è allo stato rustico, la copertura e alcuni frontalini del cornicione e alcuni balconi sono in fase di distacco.

Parti Comuni:

Dalla perizia si legge che il cortile al piano terra è di uso comune a tutti i piani del fabbricato.

Vincoli od oneri condominiali:

Dalla perizia si legge che non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per il dettaglio delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili, e per i relativi oneri di cancellazione, si rimanda a quanto riportato nella perizia del 02 settembre 2024.

PREZZO BASE D'ASTA: € 319.430,00 (Euro trecentodiciannovemilaquattrocentotrenta/00)

OFFERTA MINIMA: € 239.572,50 (Euro duecentotrentanovemilacinquecentosettantadue/50). L'Offerta minima corrisponde al 75% del valore d'asta

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: € 5.000,00 (Euro cinquemila/00)

Oltre oneri fiscali, come per legge.

TRATTAMENTO FISCALE IVA:

La vendita dei beni non è soggetta ad IVA.

Salva la diversa disciplina fiscale imperativa applicabile.

L'immobile è meglio descritto nella relazione del C.T.U., Arch. Sacrini Leonardo depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari in data 02/09/2024 consultabile in forma epurata dalle generalità del debitore e di terzi sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net.

Per tutto quanto NON INDICATO nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia di stima agli atti.

VISITA DEGLI IMMOBILI

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici (15) giorni dalla richiesta (compatibilmente con le esigenze del caso). 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.).

REGIME DELLA VENDITA

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., 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, spese condominiali, ove previste, dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura, (ad eccezione di quelle, eventualmente, già indicate nella descrizione degli immobili) e maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato presso il suo studio.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

Tutte le notizie inerenti i beni immobili pignorati, seppur non espressamente richiamate nel presente avviso, si reputano ben conosciute dai partecipanti alla vendita, sui quali grava, pertanto, l'onere di prendere visione ed esaminare attentamente il contenuto della relazione dell'esperto e della documentazione ipocatastale; la partecipazione alla vendita senza incanto implica, pertanto, la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

Si richiamano le vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato.

CONDIZIONI DI VENDITA

Disposizioni generali

Il Gestore della vendita telematica è: **Astelegale.net Spa**

Il portale del gestore della vendita telematica è: www.spazioaste.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 telematiche tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita sul portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it.

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.

L’offerta dovrà essere presentata **entro le ore 12.00 del 13 ottobre 2025**, giorno precedente quello fissato per la verifica di ammissibilità.

L’offerta dovrà contenere:

- a) copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (nel caso di soggetto straniero non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno valido o – se scaduto – occorre che sia data prova di aver presentato la richiesta di rinnovo prima della scadenza o entro 60 giorni dalla scadenza, con la relativa ricevuta di presentazione all’autorità competente; ovvero indicazione del Trattato internazionale tra Stato Italiano e quello di appartenenza che legittimi l’acquisto di beni nel territorio italiano);
- b) la documentazione attestante il versamento dell’importo della cauzione - segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento e copia dell’IBAN dal quale è stato disposto - effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;
- c) la richiesta di eventuali agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”). Mentre i relativi moduli saranno depositati solo all’esito dell’aggiudicazione finale (stilati sui moduli reperibili sul sito internet del Tribunale di Pescara www.tribunale.pescara.it);
- d) se il soggetto offerente è coniugato, la dichiarazione relativa al regime di comunione legale dell’offerente (la relativa documentazione, con copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge, potrà essere inviata al delegato – e da questi trasmessa telematicamente - entro il momento del saldo prezzo);
- e) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, recente copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese di non oltre 12 mesi) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri;
- g) se l’offerta è formulata da più persone o da procuratore speciale, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che presente l’offerta.

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

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

- b) oppure, è direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:
- l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;
 - il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale, gli allegati all'offerta e la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo, vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

- a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), accedendo all'area "Pagamenti online tramite pagoPa- utenti non registrati" sul portale dei servizi telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di **mancato funzionamento** dei sistemi informativi del dominio giustizia, l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia 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 **almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, a titolo di cauzione (**la causale del bonifico conterrà la dicitura "versamento cauzione"**), che sarà trattenuta in caso di aggiudicazione e successiva decadenza per mancato versamento del saldo prezzo nei termini.

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere **versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario n. 155528 intestato a "TRIB. PESCARA PROC. ES. IMM.RE N. 16/2024 R.G.E." ed acceso presso Banca di Credito Cooperativo di Castiglione Messer Raimondo e Pianella in Corso Vittorio Emanuele II n. 350 in Pescara (Pe), coordinate IBAN: IT51 M084 7315 4000 0000 0155 528, con la causale "versamento cauzione Procedura Esecutiva Immobiliare nr. 16/2024 R.G.E."**.

Il bonifico va effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito entro il giorno precedente alla data fissata per la vendita, pena l'inammissibilità della offerta.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

La restituzione della cauzione avverrà esclusivamente mediante disposizione di bonifico, da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione ed il cui IBAN è stato precisato e documentato nell'offerta.

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali verranno effettuate tramite il portale www.spazioaste.it a cura del professionista in Tribunale presso l'aula dedicata alle vendite delegate oppure presso lo studio del professionista medesimo (comunque situato nel circondario del Tribunale).

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.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 generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza;

- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro il termine sopra indicato;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

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

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

1) Nell'ipotesi di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene sarà 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 pari al 75% del prezzo indicato come prezzo base d'asta ex art.571 comma 2 c.p.c.), 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

2) Nell'ipotesi di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

- a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (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:

- 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;
- 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 deliberazione 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:

- a) 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;
- b) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- c) 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 avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine **alle ore 13.00 del SECONDO giorno successivo** a quello in cui il professionista ha avviato la gara.

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte **negli ultimi 15 (quindici) minuti** prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di **ulteriori 15 (quindici) minuti** per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento, entro un massimo in ogni caso di **12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di TRE ORE)**;

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

I rilanci sull'offerta più alta non possono essere inferiori a € 500,00 per gli immobili aventi prezzo-base pari o inferiore a € 50.000,00, € 1.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base pari o inferiore a € 100.000,00, € 2.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base pari o inferiore a € 200.000,00 e ad € 5.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base superiore a € 200.000,00.

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.

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 in conformità ai criteri sopra indicati.

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 centoventi (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 12 mesi** e solamente in caso di **giustificati motivi contenuti per iscritto nella formulazione dell'offerta (alla quale deve essere allegata la relativa documentazione comprovante le motivazioni che giustificano il pagamento rateale)** e preventivamente posti al vaglio del delegato. Il delegato potrà richiedere, in caso di incertezza, indicazioni specifiche al GE.

Le disposizioni di cui al punto relativo alla decadenza dell'aggiudicatario ammesso al beneficio del pagamento rateizzato si applicheranno, altresì, nel caso in cui l'aggiudicatario non versi anche solo una rata del prezzo entro dieci giorni dalla scadenza del termine. In tal caso il giudice procederà ai sensi dell'art. 587, 1° comma secondo periodo disponendo la perdita a titolo di multa delle rate già versate; in tal caso il giudice ordinerà all'aggiudicatario il rilascio dell'immobile al custode ed il decreto costituisce titolo esecutivo.

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

- a) **bonifico bancario** sul conto **corrente bancario n. 155528 intestato a "TRIB. PESCARA PROC. ES. IMM.RE N. 16/2024 R.G.E."** ed acceso presso Banca di Credito Cooperativo di Castiglione Messer Raimondo e Pianella in Corso Vittorio Emanuele II n. 350 in Pescara (Pe), coordinate IBAN: IT51 M084 7315 4000 0000 0155 528, con la causale **"saldo prezzo Procedura Esecutiva Immobiliare nr. 16/2024 R.G.E."** (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- b) oppure, consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato al Tribunale di Pescara Procedura Esecutiva Immobiliare n. 16/2024 R.G.E.

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

- i) l'aggiudicazione è revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione sono acquisite a titolo di multa;
- ii) il professionista procede a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita (vendita senza incanto) e con cauzione pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità:

- a) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- b) il professionista delegato verserà l'ottanta per cento (80%) dell'importo al creditore fondiario con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ.;
- c) il professionista delegato tratterrà il restante venti per cento (20%) (oltre all'importo per le spese ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente della procedura a tutela del pagamento delle spese degli ausiliari della procedura, al fine di evitare che al riparto, causa il versamento integrale a mani del fondiario, siano carenti persino le somme per pagare delegato e stimatore.

L'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, alle condizioni indicate nell'art. art. 41 comma 5 D.Lgs. n. 385/1993. Non è necessario richiedere altra autorizzazione al giudice per l'applicazione delle norme sopra indicate.

Saldo spese

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese e gli oneri fiscali e tributari conseguenti al trasferimento degli immobili (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali), nonché il 50% del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione.

Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, sono a carico della procedura esecutiva e, pertanto, il delegato è autorizzato ad effettuarne il pagamento con il ricavato della vendita, rendicontandole.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (**somma pari al 20% 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** (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.). Nel caso di pagamenti parziali, le somme versate andranno imputate anzitutto a titolo di spese ex art. 1194 c.c.

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 procede alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

Si segnala che in caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare nullità ex art. 46 del DPR 380/01 e/o art. 40, comma 2, L. 47/85, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 28.2.1985, n. 47.

Obbligo di rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585 comma 4 c.p.c.

L'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio) (secondo modello reperibile sul sito internet del Tribunale di Pescara <https://tribunale-pescara.giustizia.it/> e sul sito www.procedure.it) **entro il termine fissato per versamento del saldo prezzo con espresso avvertimento che, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., come modificato dall'art. 3 del d. lgs. 164/2024, se ne nel termine stabilito non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, comma 4 c.p.c., l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto.**

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 centoventi (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) trasmettere al Giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento;
- e) a predisporre anche in tale occasione progetto di distribuzione.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Altre informazioni per l'aggiudicatario

- a) Presso il Tribunale di Pescara (III Piano, Blocco C, Stanza n. 319) è presente uno sportello di assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche (tel. 085.4503527) aperto il lunedì e il venerdì dalle ore 10:00 alle ore 13:00.
- b) Per assistenza tecnica durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione è inoltre possibile ricevere supporto contattando **Astelegale.net Spa** ai seguenti recapiti: **02 800 300 11- 02 800 300 70**

I recapiti telefonici 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.

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 del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. mediante:

- a) pubblicazione dell'avviso di vendita sul [Portale delle Vendite Pubbliche](#) del Ministero della Giustizia;
- b) pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie sul sito internet www.astegiudiziarie.it di titolarità di Aste Giudiziarie Inlinea SpA;
- c) pubblicazione dell'avviso di vendita, tramite il sistema "*Rete Aste Real Estate*", sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;
- d) pubblicazione dell'avviso di vendita, della ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astalegale.net di titolarità di Astalegale.net S.p.A.;
- e) pubblicazione per estratto sul periodico [Pescara Affari](#) con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi.

Maggiori **informazioni** potranno richiedersi al professionista delegato, Dr. Luca Cosentino, presso lo studio sito in Pescara (PE) Lungomare G. Matteotti n.27 e-mail: studiocosentino@hotmail.com.

Pescara, 30.06.2025

*Il Professionista delegato dal G.E.
Dott. Luca Cosentino*