

## TRIBUNALE CIVILE DI PESCARA

### Espropriazione immobiliare n. 220/2023 R.G.E.

#### AVVISO DI VENDITA IMMOBILI

La sottoscritta Avv. Ilaria D'Alonzo, con studio in Pescara alla Via Venezia n. 28, delegata con ordinanza del 30.10.2024 dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pescara al compimento delle operazioni di vendita e di quelle successive, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al d.m. 26 febbraio 2015, n. 32,

#### AVVISA

che il giorno **26 marzo 2025 alle ore 10:00** avverrà la **vendita telematica senza incanto con modalità asincrona** dei beni immobili relativi alla procedura esecutiva immobiliare sopra indicata e di seguito meglio descritti, ed in particolare in tale data si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara tra gli offerenti con le modalità telematiche di seguito indicate.

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

##### LOTTO 1

Il lotto è costituito dal seguente bene:

**APPARTAMENTO ubicato in Pescara (PE) alla Via Pisa n. 29, scala C, piano 7-8.**

Si tratta di un appartamento di civile abitazione ubicato ai piani 7° e 8° comunicanti con scala interna propria, facente parte di un fabbricato sito in Pescara alla Via Pisa n. 29 in zona centrale di Pescara, dotato di tutte le infrastrutture urbane sia primarie che secondarie.

L'appartamento in questione è composto al piano settimo da ingresso con ampio soggiorno salotto, cucina abitabile, ripostiglio, disimpegno con camera e bagno, oltre balcone su due lati; da piano ottavo mansardato collegato a mezzo di scala interna composto da camera con adiacente piccolo vano adibito a studio guardaroba, disimpegno con bagno, oltre piccolo terrazzino.

##### Identificazione catastale:

Identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 21, Part. 335, Sub. 68, Zc. 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 681,72.

##### Diritto posto in vendita:

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1).

##### Consistenza:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,00 mq	88,00 mq	1	88,00 mq	2,97 m	7°
Abitazione mansardata	56,00 mq	59,00 mq	0,60	35,40 mq	2,40 m	8°
balcone	60,00 mq	60,00 mq	0,33	19,80 mq	0,00 m	7°
Balcone	3,00 mq	3,00 mq	0,33	1,00 mq	0,00 m	8°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>144,20 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>144,20 mq</b>	

**Stato di occupazione:**

L'immobile allo stato attuale è occupato dagli esecutati.

**Stato conservativo:**

L'unità immobiliare in esame, allo stato di fatto coincidente col sopralluogo, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione.

**Normativa urbanistica:**

L'immobile pignorato ricade nel PRG del Comune di Pescara in "Zona B2 di conservazione e recupero" normata dall'Art. 32 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione).

**Regolarità urbanistico-edilizia:**

Dalla relazione di c.t.u. del 18.09.2024 si legge quanto segue:

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato realizzato in forza della concessione edilizia N. 13875 del 02/05/1967.

Successivamente in data 30/09/1986 è stata presentata domanda di condono edilizio con prot. 96029.

Il Comune di Pescara in data 03/03/2004 ha rilasciato concessione edilizia in sanatoria N. 5203/4.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione relativa alla concessione edilizia in sanatoria N. 5203/4 del 03/03/2004.

**Formalità pregiudizievoli:**

Si specifica che sull'immobile risulta trascritta una sentenza dichiarativa di fallimento gravante su 1/2 della piena proprietà dell'immobile distinto al NCEU Pescara Fg. 21 Particella 335 Sub 68; la predetta trascrizione non sarà suscettibile di cancellazione con il Decreto di trasferimento e pertanto la stessa cancellazione avverrà a cura e spese dell'aggiudicatario.

**Valore base d'asta:**

€ 259.560,00 (duecentocinquantanovemilacinquecentosessanta/00)

**Offerta minima (pari al 75% del valore d'asta):**

€ 194.670,00 (centonovantaquattromilaseicentosettanta/00)

**Rilanci minimi in caso di gara:**

€ 5.000,00 (cinquemila/00)

**Vendita non soggetta ad IVA**

\*\*\*\*\*

**LOTTO 2**

Il lotto è costituito dal seguente bene:

**MAGAZZINO ubicato in Pescara (PE) alla Via Pisa n. 29, piano 8.**

Si tratta di un locale magazzino ubicato al piano 8° di un fabbricato sito in Pescara alla Via Pisa n. 29 in zona centrale di Pescara, dotato di tutte le infrastrutture urbane sia primarie che secondarie.

Il locale in esame allo stato attuale si presenta al grezzo privo di tutte le rifiniture, con tramezzature anch'esse al grezzo che danno luogo a tre ambienti/vani.

Identificazione catastale:

Identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 21, Part. 335, Sub. 150, Zc. 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 27 mq, Superficie catastale 29 mq, Rendita € 143,63.

Diritto posto in vendita:

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1).

Consistenza:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	40,00 mq	45,00 mq	1	45,00 mq	2,30 m	8°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>45,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>45,00 mq</b>		

Stato di occupazione:

L'immobile allo stato attuale è occupato dalla esecutata unitamente al coniuge.

Stato conservativo:

Il locale magazzino allo stato attuale si presenta al grezzo privo di rifiniture.

Normativa urbanistica:

L'immobile pignorato ricade nel PRG del Comune di Pescara in "Zona B2 di conservazione e recupero" normata dall'Art.32 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione).

Regolarità urbanistico-edilizia:

Dalla relazione di c.t.u. del 18.09.2024 si legge quanto segue:

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'unità immobiliare oggetto del presente pignoramento fa parte di un fabbricato realizzato in forza della concessione edilizia N. 13875 del 02/05/1967.

L'immobile pignorato è stato realizzato in periodo ante 1967, non è stato possibile riscontrare con l'accesso agli atti presso gli uffici competenti, la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto relativo alla c.e. n. 13875 del 02/05/1967.

**Valore base d'asta:**

€ 30.500,00 (trentamilacinquecento/00)

**Offerta minima (pari al 75% del valore d'asta):**

€ 22.875,00 (ventiduemilaottocentosettantacinque/00)

**Rilanci minimi in caso di gara:**

€ 500,00 (cinquecento/00)

**Vendita non soggetta ad IVA**

\*\*\*\*\*

Gli immobili posti in vendita sono meglio descritti nella relazione di stima del 18.09.2024 dell'esperto Arch. Alessandro Celiberti, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pescara e consultabile presso lo studio del Professionista delegato,

oltre che sui siti internet su cui saranno effettuati gli adempimenti pubblicitari di seguito descritti.

**N.B.** Si precisa che la menzionata relazione di stima è stata eseguita nell'ambito della procedura esecutiva n. 220/2023 RGE in cui, inizialmente, oltre al locale Magazzino di cui al Lotto 2, era stata pignorata solo la quota del 50% (1/2) della proprietà dell'Appartamento di cui al Lotto 1.

Pertanto, pur avendo stimato il valore dell'intero immobile facente parte del Lotto 1, la relazione dell'esperto in più parti si riferisce al diritto di proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Pescara al Fg. 21 P.III 335 Sub. 68.

A seguito di pignoramento anche dell'altra quota del 50% di proprietà dell'Appartamento di cui al Lotto 1 nell'ambito della procedura n. 181/2024 RGE, sono state riunite le procedure esecutive ed è stato posto in vendita, per il diritto di Piena Proprietà (1/1), l'intero Appartamento distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Pescara al Fg. 21 P.III 335 Sub. 68, al valore di stima complessivo dell'intero immobile indicato nella perizia già in atti, la cui lettura va pertanto adeguata al diritto posto in vendita.

### **VISITA DEGLI IMMOBILI**

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta. 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.)

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

Gli immobili vengono 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.

I beni sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura, ad eccezione di eventuali trascrizioni ed iscrizioni 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.

Le spese relative alle cancellazioni delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sul bene aggiudicato sono a carico della procedura, ad eccezione della formalità sopra indicata.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal Professionista delegato presso il suo studio.

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

Il Gestore della vendita telematica è la Società Astalegale.net S.p.A.

Il portale del Gestore della vendita telematica è il sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

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

### **MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

#### **Offerta**

L'offerta di acquisto (in bollo) può essere formulata **entro le ore 23:59 del 25 marzo 2025** esclusivamente **con modalità telematiche** tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale 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, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno 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 (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- c) la richiesta di agevolazioni fiscali (mentre i relativi moduli saranno depositati solo all'esito dell'aggiudicazione finale);
- d) la dichiarazione relativa al regime di comunione legale dell'offerente (la relativa documentazione, con copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, potrà essere inviata al delegato – e da questi trasmessa telematicamente - entro il momento del saldo prezzo);
- e) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, recente copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese di non oltre 12 mesi) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- g) se l'offerta è formulata da più persone o da procuratore speciale, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che presenta l'offerta.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta deve essere:

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

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

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

Nei casi programmati di **mancato funzionamento** dei sistemi informativi del dominio giustizia, l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015. I gestori della vendita telematica ne danno comunicazione agli interessati con

avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato. L'offerta verrà formulata con modalità non telematica e in essa saranno contenute tutte le informazioni previste per l'offerta telematica con i relativi allegati.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

### **Cauzione**

L'offerente deve versare una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione (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 di tale cauzione va versato esclusivamente **tramite bonifico bancario** sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Pescara Procedura n. 220/2023 R.G.E. acceso presso la Banca Popolare delle Province Molisane - filiale di Pescara, sita al Viale Bovio n. 278 - al seguente codice IBAN:

**IT80 Y050 3315 4000 0000 0111 699**

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) va 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 ha luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

Il giorno **26 marzo 2025 alle ore 10:00** si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara tra gli offerenti con le modalità telematiche di seguito indicate.

La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali ha luogo a cura del professionista in Tribunale presso l'aula dedicata alle vendite delegate oppure presso lo studio del professionista medesimo (comunque situato nel circondario del Tribunale). Tutte le altre attività riservate per legge al cancelliere o al giudice dell'esecuzione abbiano luogo a cura del delegato presso il proprio studio

L'esame delle offerte viene effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica.

Anche la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Le buste telematiche contenenti le offerte non devono essere aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verifica 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 di vendita;
- verifica l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione;
- procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica.

I dati personali di ciascun offerente non devono essere visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica. Il gestore della vendita telematica procede a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

\*\*\*\*\*

Verificata l'ammissibilità delle offerte, nel caso in cui sia stata formulata unica offerta ammissibile:

- a) se il valore offerto è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) laddove l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta, pari al 75% del prezzo indicato come prezzo base d'asta, ex art. 571 comma 2 c.p.c.), l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:
  - il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
  - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione. Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

### **GARA TRA GLI OFFERENTI**

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte ammissibili, il professionista procede ad avviare la gara tra gli offerenti, secondo la modalità della **gara telematica asincrona sull'offerta più alta, secondo il sistema dei plurimi rilanci**.

Al fine di individuare l'offerta più alta, si tiene conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

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

La gara avrà 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 finale alle ore 13.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;
- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di tre ore);

- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

I rilanci sull'offerta più alta non possono essere inferiori ad € 5.000,00 per il Lotto 1; i rilanci sull'offerta più alta non possono essere inferiori ad € 500,00 per il Lotto 2.

I partecipanti ammessi alla gara possono formulare le offerte in aumento esclusivamente *on-line* tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, durante il periodo di durata della gara. Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

Il professionista procede infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore base d'asta" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore base d'asta" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunica a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunica al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti hanno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara da parte del professionista ha luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine finale sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

### **Saldo prezzo**

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro il **termine indicato** in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Si precisa che è ammissibile il **pagamento rateale del prezzo**, laddove sia proposto entro un periodo non superiore a 12 mesi e solamente in caso di giustificati motivi contenuti per iscritto nella formulazione dell'offerta (alla quale deve essere allegata la relativa documentazione comprovante le motivazioni che giustificano il pagamento rateale) e preventivamente posti al vaglio del delegato. Il delegato potrà richiedere, in caso di incertezza, indicazioni specifiche al G.E.

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

- i) bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Pescara Procedura n. 220/2023 R.G.E. acceso presso la Banca Popolare delle Province Molisane - filiale di Pescara, sita al Viale Bovio n. 278 - al seguente codice IBAN:

IT80 Y050 3315 4000 0000 0111 699 (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure

- ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pescara procedura esecutiva n. 220/2023 R.G.E.

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

- i) l'aggiudicazione è revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione sono acquisite a titolo di multa;

- ii) il professionista procede a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita (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 ha luogo con le seguenti modalità:

i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il conto della procedura con le modalità sopra indicate;

ii) il professionista delegato verserà l'**80%** dell'importo al creditore fondiario con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (allo scopo di evitare che al creditore fondiario vengano assegnate somme diverse da quelle poi oggetto di assegnazione definitiva, il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme); a tal fine il professionista inviterà il creditore fondiario a fargli pervenire, prima degli esperimenti, la nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata in suo favore con avviso che, in mancanza, non potrà farsi luogo al versamento diretto in favore del creditore fondiario. In caso di mancata o intempestiva precisazione del credito fondiario, il professionista gli comunicherà che l'intero residuo prezzo sarà versato alla procedura nel termine fissato;

iii) il professionista delegato tratterrà il restante **20%** (oltre all'importo per le spese *ex art.2*, settimo comma, DM 227/2015) sul c/c della procedura a tutela del pagamento delle spese degli ausiliari della procedura, al fine di evitare che al riparto, causa il versamento integrale a mani del fondiario, siano carenti persino le somme per pagare delegato e stimatore.

Ai fini di cui sopra è altresì necessario che il professionista delegato: 1) verifichi la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data d'iscrizione della ipoteca; 2) verifichi la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria; 3) quantifichi, in via approssimativa, le somme da collocarsi in via privilegiata *ex art. 2770 c.c.* (spese vive, spese legali del creditore procedente, compenso del custode anche per l'eventuale liberazione del cespite e compenso del delegato medesimo) e, solo laddove dovessero superare il 20% del prezzo ricavato dalla vendita, richieda prontamente al Giudice una riduzione della somma da versare al creditore fondiario.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, alle condizioni indicate nell'art. art. 41 comma 5 D.Lgs. n. 385/1993.

### **Saldo spese**

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

Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive al pignoramento sono a carico della procedura esecutiva e, pertanto, il delegato è autorizzato 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 deve depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita a carico dell'aggiudicatario (somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo diversa determinazione a cura del professionista) e salvo conguaglio finale, per far fronte alle spese e

all'assolvimento delle imposte e spese, con l'avvertenza che le somme versate andranno imputate anzitutto a titolo di spese ex art. 1194 c.c.

All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista 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.

Il professionista delegato è autorizzato ad operare la restituzione nei termini sopra indicati con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura.

### **Condizioni generali dell'assegnazione**

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

- i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvede a:

- i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
- ii) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti;
- iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento;
- iv) a predisporre anche in tale occasione progetto di distribuzione.

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

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

### **Adempimenti pubblicitari**

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

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

vendita;

d) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'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**" di un avviso, il cui testo conterrà unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura; nome del professionista delegato; numero lotto; comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.); tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); descrizione sintetica; stato di occupazione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); situazione urbanistico-edilizia (sintetica e con rimando alla perizia); ammontare del prezzo base; ammontare dell'offerta minima; rilancio minimo di gara; data e ora della vendita; termine e modalità di presentazione delle offerte; dove reperire maggiori informazioni (nome del custode/professionista delegato, con indicazione del relativo numero telefonico, siti internet o link utilizzabile per la prenotazione delle visite). Saranno omessi in ogni caso i confini (intesi come nominativi dei confinanti) del bene nonché il nome del debitore.

Maggiori informazioni potranno richiedersi al Professionista delegato Avv. Ilaria D'Alonzo presso il proprio studio in Pescara, alla Via Venezia n. 28, tel. 085.28365, e-mail: [ilariadalonzo@yahoo.it](mailto:ilariadalonzo@yahoo.it).

Pescara, 16 gennaio 2024

Il Professionista delegato  
Avv. Ilaria D'Alonzo