

**TRIBUNALE DI PESCARA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedimento n. 33/2024 R.G.E.**

**Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Daniela Angelozzi**

**Professionista delegato alla vendita: Avv. Giandomenico Croce**

**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE**

**LOTTO UNICO**

**PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA**

**(Art. 570 e ss. c.p.c.)**

Il professionista delegato Avv. Giandomenico Croce, con studio legale in Pescara (PE), Via Bovio n. 95, Tel. 085/4217456, email [giandomenico.croce@gmail.com](mailto:giandomenico.croce@gmail.com), vista l'ordinanza di delega al compimento delle operazioni di vendita nonché alle attività connesse *ex art. 591 bis* c.p.c. e conseguenti *ex art. 161 ter* disp. att. c.p.c., di cui al D.M. Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32 e ss.mm., emessa in data 30.11.2024 dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Daniela Angelozzi, nella procedura esecutiva immobiliare suindicata a carico del debitore esecutato,

**AVVISA**

che il giorno 29 APRILE 2025, ore 10.00, si procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO**

**con modalità telematica asincrona,**

tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei seguenti beni pignorati, come descritti ed individuati nell'atto di pignoramento e meglio identificati nella relazione di stima e relativi allegati dell'Esperto stimatore.

\*\*\*\*\*

**- DESCRIZIONE IMMOBILE -**

**(secondo quanto indicato nell'allegata relazione peritale dell'Esperto stimatore)**

## **LOTTO UNICO**

**DIRITTO IN VENDITA:** Intera proprietà.

**TIPOLOGIA:** (Bene 1) Appartamento ad uso civile abitazione con annessi due locali cantina;  
(Bene 2) Locale ad uso garage.

**UBICAZIONE:** Lotto unico ubicato a Pescara (PE), Via Emanuele Di Simone n. 13.

Appartamento piano secondo e terzo/sottotetto, interno 9, con annessi locali cantina posti al piano primo sotto-strada distinti con i numeri interni 2 e 3. Garage piano terra, interno 5.

**COMPOSIZIONE:** Appartamento di 221 metri quadrati (intesi al lordo dei muri interni), ad uso civile abitazione, svolgentesi su due piani, secondo e terzo/sottotetto, distinto con il numero interno 9, collegati fra loro da scala interna, facente parte del complesso denominato "Colle Blu" Lotto 1 Palazzina 2, sito nel Comune di Pescara (PE) in Via Emanuele Di Simone n. 13, in zona periferica servita da strade pubbliche.

L'appartamento è composto al piano secondo da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno e WC oltre alla loggia-balcone sul lato Nord-Est collegata al balcone sul lato Nord-Ovest; al piano terzo/sottotetto sono presenti tre locali ad uso deposito occasionale (allo stato attuale ad uso camere), un disimpegno ed un WC oltre al terrazzo sul lato Nord-Est collegato al balcone sul lato Nord-Ovest. Sono annessi all'appartamento due locali cantina di 6,20 metri quadrati ciascuno (intesi al lordo dei muri interni), posti al piano primo sotto-strada distinti con i numeri interni 2 e 3.

Locale ad uso garage di 17,80 metri quadrati (intesi al lordo dei muri interni) al piano terra, distinto con il numero interno 5, facente parte del complesso denominato "Colle Blu" Lotto 1 Palazzina 2, sito nel Comune di Pescara (PE) in Via Emanuele Di Simone n. 13, in zona periferica servita da strade pubbliche. Il garage ha accesso dallo spazio di manovra comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**DATI CATASTALI:** Appartamento individuato catastalmente al foglio 1, part. 1828, sub. 45, zona cens. 3, cat. A2, classe 2, consistenza 7,5 vani, sup. cat. 152 mq., rendita € 948,99, piano S1-2-3. Il piano terzo (sottotetto), catastalmente ha destinazione a depositi occasionali ma risulta allo stato utilizzato come camere.

Locale ad uso garage individuato catastalmente al foglio 1, part. 1828, sub. 32, zona cens. 3, cat. C6, classe 4, consistenza 18 mq., sup. cat. 18 mq., rendita € 38,11, piano T.

**DATI RELATIVI ALLA REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA:**

[Appartamento] L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Il complesso immobiliare che comprende il Lotto 1 fabbricato 2 di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento, ricadente nel Programma di Recupero Urbano del quartiere Zanni, è stato realizzato dalla ditta *[omissis]*.

In particolare il suddetto Lotto 1 fabbricato 2 è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 609/02 del 04/10/2002 e Permesso di sanatoria n. 162/06 del 28/03/2006. Risulta rilasciato il Certificato di Agibilità Prot. 3945/2006 del 27 luglio 2006.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (Permesso di sanatoria n. 162/06 del 28/03/2006), per la presenza di difformità interne e cioè al piano secondo (nel progetto denominato piano terzo) la porta di accesso al vano cucina risulta spostata (dal disimpegno al vano soggiorno) mentre al piano sottotetto le difformità consistono nell'ampliamento del W.C. per lo spostamento del tramezzo divisorio nonché per la realizzazione di un tramezzo divisorio in uno dei vani ad uso deposito occasionale non previsto nel progetto.

Per le suddette difformità si deve procedere alla presentazione di un progetto in sanatoria il cui costo è quantificabile in complessivi € 2.500,00 comprensivi di sanzione, diritti e onorario professionale.

Si evidenzia che i tre vani al piano sottotetto risultano allo stato utilizzati come camere mentre nel progetto assentito hanno destinazione a depositi occasionali e non abitabili.

Nell'atto di provenienza, compravendita per Notaio *[omissis]* del 04/07/2006 Rep. N. 159624/35911, trascritto a Pescara il 06/07/2006 al N. 15051 R.G. e N. 9390 R.P., leggesi che: “[...] i locali al piano sottotetto sono vincolati a pertinenza di quelli al piano sottostante giusta atto a rogito *[omissis]* di Pescara, in data 9 febbraio 2006, rep. 157661/35024, registrato a Pescara in data 14 febbraio 2006 al n. 529, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescara in data 13 febbraio 2006 ai nn. 2061/2061 R.P., atto di vincolo che la parte acquirente dichiara di ben conoscere”.

[Locale uso garage] L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Il complesso immobiliare che comprende il Lotto 1 fabbricato 2 di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento, ricadente nel Programma di Recupero Urbano del quartiere Zanni, è stato realizzato dalla ditta [omissis]. In particolare il suddetto Lotto 1 fabbricato 2 stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 609/02 del 04/10/2002 e Permesso di sanatoria n. 162/06 del 28/03/2006. Rilasciato il Certificato di Agibilità Prot. 3945/2006 del 27 luglio 2006.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (Permesso in sanatoria n. 162/06 del 28/03/2006).

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La rata bimestrale a preventivo a carico del debitore esecutato, nel condominio Colle Blu risulta di € 273,27. Alla data del 31/08/2024 le rate risultano saldate, salvo conguaglio.

#### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:**

##### **- Appartamento (Bene 1)**

[Iscrizioni] Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo Iscritto a Pescara il 06/07/2006, Reg. gen. 15052 - Reg. part. 3623, Quota: proprietà 1/1, Importo: € 450.000,00, a favore di [omissis] Contro [omissis], Capitale: € 225.000,00, Percentuale interessi: 3,80 %, Rogante: Notaio [omissis] Data: 04/07/2006, N° repertorio: 159625, N° raccolta: 35912.

Ipoteca legale derivante da Ruolo (Art. 77 D.P.R. N. 602 del 1973) iscritto a Pescara il 24/04/2013, Reg. gen. 5283 - Reg. part. 569, Quota: proprietà 1/1, Importo: € 549.917,38, a favore di [omissis] Contro [omissis], Capitale: € 274.958,69, Rogante: [omissis], Data: 16/04/2013, N° repertorio: 248, N° raccolta: 8313.

Ipoteca Conc. amministrativa/Riscossione derivante da Ingunzione fiscale Iscritto a Pescara il 18/05/2023, Reg. gen. 7747 - Reg. part. 823, Quota: proprietà 1/1, Importo: € 62.505,08, a favore di [omissis] Contro [omissis], Capitale: € 31.252,54, Rogante: [omissis], Data: 12/05/2023, N° repertorio: 303821.

[Trascrizioni] Verbale di pignoramento immobili Trascritto a Pescara il 05/03/2024 Reg. gen. 3182 - Reg. part. 2315 Quota: proprietà 1/1, a favore di [omissis] Contro [omissis].

[Oneri di cancellazione] Ipoteca volontaria del 06/07/2006 N. 3623 R.P.: onere di cancellazione = € 35,00.

Ipoteca legale del 24/04/2013 N. 569 R.P.: onere di cancellazione = € 2.844,00.

Ipoteca Con. Amm./Risc. del 18/05/2023 N. 823 R.P.: onere di cancellazione = € 407,00.

Pignoramento immobiliare del 05/03/2024 N. 2315 R.P.: onere di cancellazione = € 294,00.

### **- Locale uso garage (Bene 2)**

[Iscrizioni] Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo Iscritto a Pescara il 06/07/2006, Reg. gen. 15052 - Reg. part. 3623, Quota: proprietà 1/1, Importo: € 450.000,00, a favore di [omissis] Contro [omissis], Capitale: € 225.000,00, Percentuale interessi: 3,80 %, Rogante: Notaio [omissis] Data: 04/07/2006, N° repertorio: 159625, N° raccolta: 35912.

Ipoteca legale derivante da Ruolo (Art. 77 D.P.R. N. 602 del 1973) iscritto a Pescara il 24/04/2013, Reg. gen. 5283 - Reg. part. 569, Quota: proprietà 1/1, Importo: € 549.917,38, a favore di [omissis] Contro [omissis], Capitale: € 274.958,69, Rogante: [omissis], Data: 16/04/2013, N° repertorio: 248, N° raccolta: 8313.

Ipoteca Conc. amministrativa/Riscossione derivante da Ingiunzione fiscale Iscritto a Pescara il 18/05/2023, Reg. gen. 7747 - Reg. part. 823, Quota: proprietà 1/1, Importo: € 62.505,08, a favore di [omissis] Contro [omissis], Capitale: € 31.252,54, Rogante: SO.G.E.T. S.P.A., Data: 12/05/2023, N° repertorio: 303821.

[Trascrizioni] Verbale di pignoramento immobili Trascritto a Pescara il 05/03/2024 Reg. gen. 3182 - Reg. part. 2315 Quota: proprietà 1/1, a favore di [omissis] Contro [omissis].

[Oneri di cancellazione] Ipoteca volontaria del 06/07/2006 N. 3623 R.P.: onere di cancellazione = € 35,00.

Ipoteca legale del 24/04/2013 N. 569 R.P.: onere di cancellazione = € 2.844,00.

Ipoteca Con. Amm./Risc. del 18/05/2023 N. 823 R.P.: onere di cancellazione = € 407,00.

Pignoramento immobiliare del 05/03/2024 N. 2315 R.P.: onere di cancellazione = € 294,00.

**STATO DI OCCUPAZIONE:** Risulta occupato da terzo con **contratto non opponibile e risulta già emesso ordine di liberazione, da attuarsi concretamente al momento dell'emissione del decreto di trasferimento.**

**PRECISAZIONI:** Per una più accurata descrizione dell'immobile e di ogni suo aspetto si rinvia alla allegata relazione peritale dell'Esperto stimatore, che qui si intende integralmente

richiamata e trascritta, e la cui conoscenza integrale è presupposto per la partecipazione alla vendita.

Le unità immobiliari sono poste in vendite con accessori, dipendenze, pertinenze, relative servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori; il bene è venduto libero 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. 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. Gli oneri fiscali e/o tributari derivanti dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

\*\*\*\*\*

**- VALORE BASE D'ASTA -**

**€ 294.582,00 (duecentonovantaquattromilacinquecentottantadue/00).**

**Offerta minima per la partecipazione alla vendita pari al 75%: € 221.139,00.**

**Rilancio minimo in aumento in caso di gara tra più offerenti: € 5.000,00.**

Oltre imposte, come per legge, da quantificarsi all'esito dell'aggiudicazione.

\*\*\*\*\*

**- CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA -**

**- DISPOSIZIONI GENERALI -**

Il GESTORE della vendita telematica è: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.

Il PORTALE del gestore della vendita telematica é: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

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

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

L'offerta di acquisto (in bollo) può essere formulata 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.

**Il termine per la formulazione delle offerte è fissato entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita:** l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso.

**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 ce 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 presente l'offerta.

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

**Si precisa che all'offerta dovrà essere allegata l'indicazione dell'IBAN dell'offerente al fine di consentire al professionista delegato, in ipotesi di mancata aggiudicazione, la restituzione della cauzione.**

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](mailto: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, sito in Pescara (PE), Via Bovio n. 95 (65124). 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 intestato alla procedura:

accesso presso: **BCC Cappelle sul Tavo, filiale di Francavilla al Mare**

intestato a: **Tribunale di Pescara - proc. 33-2024 R.G.E. IMM.**

IBAN: **IT67J084347769000000500541**

**Il bonifico, con causale “Proc. esecutiva n. 33/2024 R.G.E. - Versamento cauzione” 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.**

**Qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e per la deliberazione sulle stesse, il professionista non riscontri l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l’offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà 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 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 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.

Quindi, nel giorno e nell'ora fissate nell'avviso di vendita 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 nella presente ordinanza;
- 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** e il valore offerto sia 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.

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 ha inizio** nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed ha 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 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.

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 Ge.

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

- i) bonifico bancario sul conto corrente indicato nell’avviso di vendita (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. 33/2024 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 tratterà il restante **20%** (oltre all'importo per le spese *ex* art.2, settimo comma, D.M. 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 precedente, 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. 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 al pignoramento sono a carico della procedura esecutiva e, pertanto, il delegato è autorizzato sin da ora ad effettuare 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, salva 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 proceda alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

#### **- 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 dovrà effettuarsi, 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, adempimento cui è delegato il Gestore della vendita telematica;
- b) pubblicazione dell'avviso di vendita, della presente ordinanza e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://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, della presente ordinanza e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) di titolarità di Astalegale.net S.p.A.;
- e) pubblicazione per estratto sul periodico “Pescara Affari”.

\*\*\*\*\*

#### **- VISITA DELL’IMMOBILE -**

Gli interessati a presentare l’offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni, formulando richiesta **mediante il portale delle vendite pubbliche**.

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.).

\*\*\*\*\*

**Per supporto ed assistenza 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.:**

- **recapito telefonico: 0586/20141;**
- **giorni ed orari: Lunedì - Venerdì 9:00 - 13:00 / 14:00 - 18:00;**
- **sito web: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)**

\*\*\*\*\*

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.

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

Maggiori informazioni potranno richiedersi al professionista delegato Avv. Giandomenico Croce al recapito 085/4217456 ovvero alla email [giandomenico.croce@gmail.com](mailto:giandomenico.croce@gmail.com).

Pescara, li 16.01.2025

Il professionista delegato,  
Avv. Giandomenico Croce