

**TRIBUNALE CIVILE di PESCARA**  
**Ufficio Esecuzioni immobiliari**  
**Esecuzione Immobiliare n. 72/2024 R.G.E.**

**AVVISO di VENDITA senza INCANTO a norma dell'art. 591 bis c.p.c.**  
**con eventuale gara in modalità ASINCRONA (telematica)**

L'Avv. Roberta Colitti, con studio in Pescara alla via Nicola Fabrizi n.60, delegata dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pescara al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse e conseguenti, giusto provvedimento di delega del 18.12.2024;

**AVVISA**

**che il giorno 14 maggio 2025 alle ore 10.00** avanti a sé, presso l'aula riservata alle vendite delegate del Tribunale Civile di Pescara (blocco C, 3° piano), avverrà **il primo esperimento** di **VENDITA SENZA INCANTO per il lotto unico di seguito indicato, con eventuale gara in modalità ASINCRONA tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)** dei beni immobili di cui al lotto unico (secondo le "condizioni di vendita" previste nel presente avviso) relativi al giudizio di espropriazione immobiliare in epigrafe.

**DESCRIZIONE degli IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

• **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sava n. 05 (Ex Via Danubio), scala A, interno 2, piano 1.

Diritto di Proprietà superficaria per 99 anni a partire dal 28/09/1995 di un Appartamento ad uso civile abitazione, sito in Montesilvano (Pe) Via Sava n 05 (in catasto Via Danubio), posto al primo piano del fabbricato denominato "Pegaso 1", distinto con il numero interno 2, della Scala "A", composto da tre vani ed accessori superficie 71,00 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1003, Sub. 37, Categoria A2.

Destinazione urbanistica: L'immobile risulta edificato in virtù di Concessione edilizia n. 6940 rilasciata dal Comune di Montesilvano in data 21/10/1999 e concessione n. 6635 del 28/09/1995.

In data 28 Settembre 1995, è stata sottoscritta apposita convenzione trascritta in Pescara al Repertorio 125.620, Raccolta 23.592, tra il Comune Di Montesilvano e la Ditta omissis, regolante il Diritto di superficie insistente sul terreno.

Dalla perizia si evince che la costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risulta agibile.

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.

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente

L'immobile è attualmente occupato dal debitore e dalla sua famiglia (non potrà essere disposta la liberazione prima del decreto di trasferimento).

• **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Montesilvano (PE) - Via Sava n. 05 (ex Via Danubio) , interno C2, piano Terra.

Diritto di proprietà superficaria per anni 99 a partire dal 28/09/1995 di cantina - Box cicli posto al piano terra del fabbricato sito in Via Sava n.5 (in catasto Via Danubio), distinto con il numero interno "C2", avente accesso dalla apertura a Sud- consistenza 8 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1003, Sub. 9, Zc. 2, Categoria C6.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) per 99 anni a partire dal 28/09/1995.

Destinazione urbanistica: L'immobile risulta edificato in virtù di Concessione edilizia n. 6940 rilasciata dal Comune di Montesilvano in data 21/10/1999 e concessione n. 6635 del 28/09/1995.

In data 28 Settembre 1995, è stata sottoscritta apposita convenzione trascritta in Pescara al Repertorio 125.620, Raccolta 23.592, tra il Comune Di Montesilvano e la Ditta omissis, regolante il Diritto di superficie insistente sul terreno.

Dalla perizia si evince che la costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risulta agibile.

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.

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente

L'immobile è attualmente occupato dal debitore e dalla sua famiglia (non potrà essere disposta la liberazione prima del decreto di trasferimento).

Valore di stima del lotto unico € 98.010,00.

**Prezzo base d'asta: € 98.010,00**

**-OFFERTA MINIMA: € 73.507,50 oltre imposte di legge**

**-Rilanci minimi € 1.000,00**

Gli immobili sopra indicati sono meglio descritti nella relazione del C.T.U Arch. Antonucci Annalisa, consultabile presso lo studio del professionista delegato e sui siti: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it).

### **REGIME DELLA VENDITA**

Gli immobili di cui al lotto sopra indicato vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori; con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge (ed eventuale regolamento di condominio). La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

- La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità e di eventuali difformità, anche di misura, della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli immobili e degli impianti a norme di legge vigenti, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

- Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura

- La liberazione degli immobili sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

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

**Tutte le notizie inerenti i beni immobili, 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, nell'ordinanza che dispone la vendita e nella relazione peritale e nei suoi allegati.**

## **MODALITA' della VENDITA TELEMATICA**

**Il GESTORE della VENDITA TELEMATICA è: Astalegale.net S.p.A.**

**Il PORTALE del gestore della vendita telematica è: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**

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

### **OFFERTA**

- 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 **[www.spazioaste.it](http://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.

#### **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 presente 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](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. 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 della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente pendente presso Banca di Credito Cooperativo Abruzzese - Cappelle Sul Tavo filiale di Pescara Porta Nuova IBAN IT53J0843415401000000007328 intestato TRIB. PE PROC. ESEC. IMM. N.72/2024 RG.**

Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità della offerta, ovvero **entro massimo il 13 maggio 2025; qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e 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 avverrà esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto-corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

### **TERMINE per la FORMULAZIONE delle OFFERTE E DATA della VENDITA**

L'offerta dovrà essere presentata **entro le ore 12:00 del 13 maggio 2025.**

**La vendita** avverrà il giorno immediatamente successivo ossia **il giorno 14 maggio 2025 alle ore 10.00**. Il giorno 14 maggio 2025 si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali nella ordinanza di delega ed alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo.

## **VERIFICA di AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE sulle OFFERTE**

Il professionista verifica preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e segg. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella ordinanza di delega. All'esito della verifica sulla ammissibilità delle offerte, il professionista procede come segue:

### **In caso di presentazione UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**

a) Se l'offerta 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;

b) Se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta è accolta ed il lotto 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 della esistenza di circostanze specifiche e concrete (che saranno indicate espressamente in 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 della esecuzione.

- Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

### **In caso di presentazione 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 e comunque nella ordinanza di delega);

b) All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alla determinazione 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.

### **ESAME delle OFFERTE**

- L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale **www.spazioaste.it** attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale piano terzo o in caso di impossibilità oggettiva all'utilizzo di tale stanza presso lo studio del professionista delegato;
- Le buste telematiche contenenti le offerte non sono aperte sino al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche ha luogo tramite **l'area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;**

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

- verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verifica l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procede 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 sono visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

### **GARA tra gli OFFERENTI**

Il professionista delegato, in caso di plurime offerte ammissibili, procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti nella forma della **VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche** - di seguito indicate - secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI sull'offerta più alta. Gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio (**rilanci plurimi**) solo con modalità telematiche e nel termine di seguito indicato.

Nella gara i rilanci sull'offerta più alta non potranno 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 € 2000.000,00 e ad **€ 5.000,00** per gli immobili aventi prezzo-base di € 200.000,00 o superiore.

- i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

La gara avrà la seguente durata :

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 13:00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;

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

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

**PRECISAZIONI:** l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente 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 comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate 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.

### **INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA ED EVENTUALE AGGIUDICAZIONE:**

Il professionista delegato procede alla individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita e **a tutto quanto disciplinato nell'ordinanza di vendita cui integralmente si rinvia.**

### **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 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 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.

### **Informazioni per l'aggiudicatario (da ordinanza)**

#### **SALDO PREZZO di aggiudicazione**

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 Giudice.

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 prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità :

i) bonifico bancario **sul conto corrente sul conto corrente pendente presso Banca di Credito Cooperativo Abruzzese - Cappelle Sul Tavo filiale di Pescara Porta Nuova IBAN IT53J084341540100000007328 intestato TRIB. PE PROC. ESEC. IMM. N.72/2024 RG** (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 immobiliare **n. 72/2024**.

In caso di inadempimento della obbligazione di pagamento del prezzo:

- i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;
- ii) il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al Giudice per la 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 avrà luogo con le seguenti modalità:

- i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al **versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;**
- ii) il professionista delegato verserà 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 comunicherà al creditore fondiario 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

#### **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.*

Ai fini di cui sopra il professionista delegato: 1) verifica la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data d'iscrizione della ipoteca; 2) verifica la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria; 3) quantifica, 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, richiederà 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.

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.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti della ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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](http://www.procedure.it)) entro il termine fissato per versamento del saldo prezzo con espresso avvertimento che, in mancanza, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c

#### **GLI ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

Della vendita sarà data pubblica notizia a cura del professionista delegato mediante pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **mediante:**

A) Pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. A tal specifico adempimento è delegata la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a..

B) Pubblicazione dell'avviso di vendita, della ordinanza 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, della presente ordinanza 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 almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

### **VISITE IMMOBILI**

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto a visionare gli immobili in vendita entro quindici giorni dalla richiesta (salvo casi specifici), che dovrà essere formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni si svolgerà con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contratti tra loro (art. 560 c.p.c.).

Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si ci riporta integralmente all'ordinanza che dispone la vendita dell'immobile nonché alle vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni potranno richiedersi presso lo studio del professionista delegato Avv. Roberta Colitti, sito in Pescara alla via Nicola Fabrizi n.60 -Tel. 085/4213233 - cell. 3294276887 e.- mail: [info@studiolegalecolitti.it](mailto:info@studiolegalecolitti.it) e presso il Tribunale.

**Il professionista delegato precisa che le condizioni della vendita sono disciplinate integralmente dall'ordinanza di vendita cui si rinvia per ogni aspetto della vendita stessa.**

Pescara lì 30.01.2025

Il Professionista Delegato dal G.E.

Avv. Roberta Colitti

