

TRIBUNALE DI PESCARA

Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita telematica senza incanto con modalità asincrona esecuzione immobiliare n. 121.2020 rge LOTTO n. 1, 2 3

Il sottoscritto Avv. Paola Cesari professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pescara dott.ssa Daniela Angelozzi ex art. 591 bis c.p.c. in data 05.11.2024 e 15.07.2025 nel procedimento esecutivo n. 121.2020 R.E. , a norma degli artt. 569 commi 3 e 5, 591 bis, 559 comma 4, 560 ultimo comma, 499 comma 5 cpc

AVVISA

che il **28.07.2026 ore 9,30** presso l'aula dedicata alle vendite delegate del Tribunale di Pescara, procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed in caso di plurime offerte ammissibili avrà luogo la gara nella forma della vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA" LOTTO N. 1:

Bene n. 1 appartamento: Diritto di proprietà 1/1 di appartamento ubicato in Catignano (PE) Via Roma 64

Consistenza: superficie mq 169,65

Identificato al catasto fabbricati foglio 11 part. 257 sub 2 cat A/3 graffato 258 sub 1

Trattasi di appartamento posto al piano primo e secondo (sottotetto) di fabbricato sito nel comune di Catignano alla via Roma con accesso dal civico 64 in zona centrale. L'appartamento accessibile da scala comune ad altre unità immobiliari è composto da 5 vani più servizi e pertinenze e si presenta in scadenti condizioni di conservazione e manutenzione con lavori di manutenzione non completati

Bene n. 2 cantina e locali di sgombero diritto di proprietà 1/1 siti in Catignano via Roma 60/62

Consistenza 118,28 mq.

Identificato al catasto fabbricati foglio 11 part. 257 sub 1 cat C2

L'immobile si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione. Gli impianti non sono funzionanti. IL giardino di pertinenza risulta in stato di abbandono. Locale al piano terra ad uso sgombero e cantina e annessa area (giardino) di pertinenza. Il locale e' costituito da 4 vani complessivi
Stato di occupazione: immobili liberi

Regolarità edilizia: La costruzione degli immobili 1 e 2 è antecedente al 01.09.1967 e non risultano agibili. Si è accertato che è stato presentato un progetto di ristrutturazione approvato con concessione n. 14/83 del 09.06.83 e successiva variante in corso d'opera approvata con concessione n. 27/1986 del 31/10/86.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità: non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico ed idrico.

Non sussiste corrispondenza fra stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione (variante in corso d'opera concessione n. 27/1986 del 31.10.86) per la presenza di difformità come evidenziato nella perizia del CTU pagine 22/23. Si deve pertanto procedere alla redazione di progetto in sanatoria.

Non sono presenti vincoli o oneri condominiali.

Prezzo base d'asta: euro 22.898,00

Offerta minima ridotta di un quarto: euro 17.174,00

IVA come per legge

Aumento minimo dell'offerta: 500 euro

LOTTO N. 2

Bene n. 3 – appartamento proprietà 1/1 ubicato a Catignano (PE) Contrada Paludi snc, in zona extraurbana, fabbricato ad uso abitazione e cantina ad un solo piano con corte di pertinenza. L'appartamento è costituito da soggiorno, cucina, bagno e camera oltre il vano cucina. Identificato al catasto fabbricati Fg. 10 part. 726, categoria A3, superficie 161,10 mq. L'immobile si presenta in normali condizioni di conservazione e manutenzione.

Bene n. 4 -capannone proprietà 1/1 ubicato a Catignano Contrada Paludi snc in zona extraurbana ad uso rimessa attrezzature e macchine agricole con corte di pertinenza . L'immobile si presenta in scadente stato di conservazione e manutenzione

Identificato in catasto fabbricati foglio 10, part. 722 categoria C/6, 247,07 mq.

Stato di occupazione: gli immobili sono utilizzati dagli esecutati

Regolarità edilizia: la costruzione del bene n. 3 è antecedente al 01.09.1967 e fino al 26.04.2016 risultava quale fabbricato rurale e non è stato reperito alcun progetto riguardante detto immobile. L'immobile n. 4 risulta agibile ed è stato realizzato a seguito del progetto approvato con concessione n.11/82 del 08.05.1982 ed è stata rilasciata l'agibilità n. 40 del 01.06.1983

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità: non esiste il certificato energetico degli immobili /APE né la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, né dell'impianto termico, né dell'impianto idrico.

Non sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per la presenza di alcune difformità come evidenziato in perizia alle pagine 29/30 e 35/36 e si deve procedere quindi alla redazione di nuova planimetria catastale e progetto in sanatoria.

Non sono presenti vincoli o oneri condominiali

Prezzo base d'asta : euro 54.761,00

Offerta minima ridotta di un quarto: 41.071,00

Iva come per legge

Aumento minimo dell'offerta: euro 500

LOTTO N. 3

Bene n. 5 appartamento proprietà 1/1 ubicato a Catignano (PE) Piazza San Francesco 3 in zona centrale di 437,20 mq, 10 vani

Identificato in catasto fabbricati foglio 11 part. 95 sub 7 cat A/2.

Trattasi di appartamento al piano terra e primo (collegati da scala) con area di pertinenza e cantina al piano interrato . L'immobile si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione con lavori di ristrutturazione non completati.

Si precisa che l'accesso secondario (pedonale e carrabile) da via Forca di Penne avviene attraversando il terreno individuato dalla particella 372 del foglio 11 di proprietà dell'esecutata ma non oggetto di pignoramento.

Bene n. 6: negozio ubicato al piano terra del fabbricato sito in Catignano (PE) Piazza San Francesco 4, 5 in zona centrale, proprietà 1/1 di 48,00 mq

L'immobile si presenta in scadente stato di conservazione e manutenzione

Identificato al catasto fabbricati foglio 11 part. 95 sub 6 categoria C1

Bene n. 7 locale negozio proprietà 1/1 posto al piano terra del fabbricato sito in Catignano (PE) alla piazza S. Francesco civici 1 e 2 in zona centrale di mq 52,00.

Identificato al catasto fabbricati foglio 11 part. 95 sub 8 categoria C1

L'immobile si presenta in scadente stato di conservazione e manutenzione.

Non sono presenti vincoli o oneri condominiali.

Regolarità edilizia: la costruzione degli immobili dei beni 5,6,7 è antecedente al 01.09.1967 . Non è stato reperito alcun progetto inerente detti fabbricati. Ai fini della regolarità edilizia si fa riferimento alla planimetria catastale redatta in data 03.09.87 da cui si evince che non sussiste corrispondenza con lo stato dei luoghi per difformità (vedasi in proposito relazione peritale pagg. 54 e segg.) Per quanto concerne l'immobile 5 sono stati rilevati esiti di infiltrazioni e presenza di lesioni nonché il crollo di porzioni di soffitti parte dei quali risulta puntellato. Gli impianti non sono funzionanti.

.Stato di occupazione: beni liberi (5,6,7)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità beni 5, 6, 7: non esiste certificato energetico immobile/APE, né la dichiarazione conformità impianto elettrico, termico, idrico.

Prezzo base d'asta: euro 53.651,00

Offerta minima ridotta di un quarto: euro 40.238,00

Iva come per legge

Aumento minimo dell'offerta: euro 500

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione dell'Ingegnere De Gregorio Luciano depositata in cancelleria e consultabile su www.astegiudiziarie.it e presso lo studio dell'Avv. Paola Cesari.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

*** **

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con file criptato in formato zip.p7m, con le modalità sotto indicate, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e il bonifico va effettuato a cura dell'offerente in modo da consentire l'accredito entro le ore 12 del giorno precedente alla data fissata per la vendita pena l'inammissibilità della offerta.

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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati 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. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di 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. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015 (nel caso do 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) ; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunalepescara.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, 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;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 121.2020 R.E. al seguente IBAN IT 19Y084731540000000156386 Banca di Credito Coop. di Castiglione Messer Raimondo e Pianella filiale di Pescara e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 121.2020 R.G.E., versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica non venga riscontrato l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile.

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

In caso di mancata aggiudicazione e all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L’offerta è irrevocabile ai sensi dell’art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell’efficacia della medesima.

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell’unico offerente, l’aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

In caso di unica offerta valida se la medesima sia pari o superiore al valore di riferimento indicato nell’avviso di vendita l’offerta è senz’altro accolta ed il bene aggiudicato all’offerente; se l’offerta sia inferiore al valore di riferimento (ma comunque pari o superiore a pena di inammissibilità al prezzo base d’asta di cui all’avviso) l’offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all’offerente laddove il professionista non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc. Nell’ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti

con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato, la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche sulle ammissibilità delle offerte, la gara avrà termine alle ore 13 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara, qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima della scadenza del termine della gara, la stessa sarà prolungata automaticamente di ulteriori 15 minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 prolungamenti e quindi per un totale di 3 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.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

Laddove la migliore offerta all'esito della gara (ovvero la migliore offerta iniziale qualora non vi siano stati rilanci) sia pari o superiore al valore di riferimento indicato nell'avviso di vendita l'offerta è senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente; se l'offerta sia inferiore al valore di riferimento (ma comunque pari o superiore a pena di inammissibilità al prezzo base d'asta di cui all'avviso) l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente laddove il professionista non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario (o consegna al professionista delegato di assegno circolare N.T. intestato alla procedura) sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista)

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento del prezzo offerto trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 cpc. Se il prezzo ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** **

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n 121.2020 R.E.; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

*** **

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 10/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, procedere al versamento presso il conto della procedura , il professionista delegato verserà l'80% dell'importo al creditore fondiario trattenendo il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2 settimo comma DM 227/2015) sul c/c della procedura

E' ammissibile il pagamento rateale del prezzo e l'offerta sarà ritenuta ammissibile solo se il pagamento rateale sia proposto entro un periodo non superiore a 12 mesi e solo in caso di giustificati motivi che dovranno essere preventivamente posti al vaglio del delegato e resi per iscritto nella formulazione dell'offerta stessa.

*** **

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario nonché il 50% del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita come liquidato dal G.E. Nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo e con le medesime modalità sopra indicate l'aggiudicatario dovrà versare 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. Si precisa altresì che l'aggiudicatario nel termine fissato per il versamento del prezzo ha l'obbligo di rendere la **dichiarazione prevista dall'art. 585 comma 4 cpc** (secondo il modello reperibile sul sito internet del Tribunale di Pescara e sul sito procedure) . Le disposizioni relative alla decadenza dell'aggiudicatario si applicano anche nel caso in cui lo stesso ammesso al beneficio del pagamento rateizzato non versi anche una soma rata del prezzo entro dieci giorni dalla scadenza del termine.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il Professionista Delegato, _Avv. Paola Cesari con studio in Pescara , Via Raffaello n. 34 Tel.: 339 1697377-085 295263

Per supporto tecnico 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. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; la pubblicità sul portale verrà eseguita da Aste Giudiziarie Inlinea spa;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia, foto e planimetrie sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- *pubblicazione per estratto sul periodico Pescara affari almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;*
- *pubblicazione unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima sui siti internet www.astegiudiziarie.it e tramite il sistema " Rete aste real estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it . Bakeca.it e Subito.it.*
- *pubblicazione dell'avviso e dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima comprese foto e planimetrie sul sito internet www.astalegale.net di titolarità di Astalegale.net spa*

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

Pescara, 14.05.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Paola Cesari