

TRIBUNALE DI PESCARA

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA

Espropriazione immobiliare n. 119/2025 R.G. Es. Imm.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Daniela Angelozzi

* * *

Il sottoscritto Avv. Sandro Rossi, del Foro di Pescara, con Studio in Penne C/so Alessandrini 95, Professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pescara, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita ed a quelle connesse e conseguenti, nell'esecuzione immobiliare n. 119/2025 RGE,

AVVISA

che il giorno **15 settembre 2026, alle ore 10:00**, si terrà il primo esperimento di vendita senza incanto con modalità telematica, e l'eventuale gara tra gli offerenti con modalità asincrona, secondo le condizioni di vendita previste nel presente avviso, per il seguente bene immobile:

LOTTO UNICO: Intera proprietà di unità immobiliare (Appartamento) ubicata in Pescara (PE), Via Giovanni Caboto 69, facente parte di una palazzina di tre livelli fuoristrada. L'unità immobiliare è costituita da appartamento situato al piano 2° composto da ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina, due camere, bagno, e da locale ripostiglio e lastrico solare/terrazzo situato al piano 3° a cui si accede tramite la tromba della scala interna della palazzina, il tutto meglio descritto nell'allegato elaborato peritale redatto dall'esperto estimatore.

Dati catastali: l'immobile è identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 415, Sub. 9, Zc. 2, Classe 3, Categoria A3, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 110 mq, Rendita 688,18. Si evidenzia che non sussiste corrispondenza catastale in quanto sulla visura catastale la proprietà dell'immobile risulta ancora intestata alla coniuge dell'esecutato, deceduta in data 06.05.2023.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto dell'intera Proprietà (1/1);

Regolarità urbanistico-edilizia: L'appartamento risulta in regola urbanisticamente ed ha destinazione abitativa come previsto dallo strumento urbanistico comunale. L'immobile

risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pescara risultano le seguenti autorizzazioni edilizie: Concessione Edilizia in sanatoria n. 4440 del 04.12.2003; - Permesso di costruire n.137 del 18.05.2010. Inoltre risulta rilasciata da parte del Comune di Pescara una Dichiarazione di Abitabilità in data 07.03.1953 n° del registro 833. Si precisa che i lavori di ristrutturazione autorizzati con il P.d.C. n.137/2010 del 18.05.2010 al momento del sopralluogo non risultano realizzati.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pescara risulta, inoltre, una Concessione Edilizia in Sanatoria n.4440 del 04.12.2003 per ampliamento di superficie residenziale e di superficie non residenziali, balconi realizzati nell'anno 1951 ed opere non valutabili in termini di superficie e di volumi consistenti in modifiche prospettiche realizzate nell'anno 1966.

Non esistono certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità degli impianti.

Sono state riscontrate delle difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, in particolare le difformità riscontrate consistono: nel tramezzo che divide la cucina con la sala da pranzo che risulta spostato, quindi la cucina è più stretta nello stato dei luoghi, inoltre la porta per accedere alla cucina dal corridoio (che è riportata sulla planimetria) è stata chiusa ed attualmente per entrare nella cucina si accede attraverso una porta realizzata sul tramezzo tra la sala da pranzo e la cucina (che non è riportata sulla planimetria). Inoltre nella cucina dal sopralluogo risulta una finestra mentre sulla planimetria catastale è riportata come simbolo una porta-finestra per accede ad un balcone che nello stato dei luoghi non esiste. Occorrerà eseguire un nuovo accatastamento e quant'altro necessario per regolarizzare lo stato attuale dei luoghi come riportato anche dal progetto autorizzato con P.d.C. n.137 del 18.05.2010.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva n. 119/2025 RGE dall'esperto, nonché ai relativi allegati, a cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne le caratteristiche costruttive e qualitative, l'esistenza d'eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e chiarimenti sulle eventuali difformità catastali.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara aggiornate al 17.12.2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario Iscritto a Pescara il 12/08/2009 Reg. gen. 13807 - Reg. part. 3596 Quota: 1/1 Importo: € 310.000,00 A favore di BANCA 24.7 S.P.A.;

Trascrizioni

- Atto per causa di morte Trascritto a Pescara il 27/12/2023 Reg. gen. 19660 - Reg. part. 14100 - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO;
- Atto per causa di morte Trascritto a Pescara il 02/07/2024 Reg. gen. 10095 - Reg. part. 7334 - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA';
- Atto esecutivo o cautelare Trascritto a Pescara il 05/08/2025 Reg. gen. 12225 - Reg. part. 9023 Quota: 1/1.

L'immobile è occupato dall'esecutato che vi abita.

VALORE DI STIMA:	€ 110.000,00
PREZZO BASE D'ASTA:	€ 108.500,00
OFFERTA MINIMA:	€ 81.375,00
OFFERTA MINIMA IN AUMENTO:	€ 2.000,00

La vendita non è soggetta a IVA.

VISITA DELL'IMMOBILE- Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto ad esaminare il bene in vendita entro quindici giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal Custode. La disamina del bene deve svolgersi con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra di loro.

REGIME DELLA VENDITA- Le unità immobiliari sono poste in vendite con gli accessori dipendenze e pertinenze ad esse 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 che, 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. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario. Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato presso il suo studio.

CONDIZIONI DI VENDITA- Il Gestore della Vendita Telematica è: "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.". Il Portale del Gestore della vendita telematica è: 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.

L'offerta dovrà essere presentata entro le ore 23.59 del **giorno precedente** quello fissato per la vendita. Nello stesso giorno e ora della vendita, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime, ed eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche di seguito indicate.

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 valido o – se scaduto – occorre che sia data prova di aver presentato la richiesta di rinnovo prima della scadenza o entro 60 giorni dalla scadenza, con la relativa ricevuta di presentazione all'autorità competente; ovvero indicazione del Trattato internazionale tra Stato Italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano); **b)** la documentazione attestante il versamento (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 minorenni 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, 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 procedura esecutiva n. 119/2025"), 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 su conto corrente n. 000000500789 intestato al Tribunale di Pescara procedura n. 119/2025 R.G. Es. Imm. acceso presso Banca di Credito Cooperativo Abruzzese — Cappelle Sul Tavo Filiale di Francavilla al Mare (CH) — IBAN: IT40D0843477690000000500789. Il bonifico va effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito **entro il giorno precedente** alla data fissata per la vendita, pena l'inammissibilità dell'offerta.

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, e il cui IBAN è stato precisato e documentato nell'offerta.

ESAME DELLE OFFERTE- 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 sono aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate. Quindi, nel giorno e nell'ora fissate nel presente 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 nell'ordinanza di delega; - 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 sono 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.

VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE: 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 sia 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 deliberazione 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 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 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 G.E.

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente n. 000000500789 intestato al Tribunale di Pescara procedura n. 119/2025 R.G. Es. Imm. acceso presso Banca di Credito Cooperativo Abruzzese — Cappelle Sul Tavo Filiale di Francavilla al Mare (CH) — IBAN: IT40D0843477690000000500789. (si precisa che — ai fini della verifica della tempestività del versamento — sarà dato 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. 119/2025 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, 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.

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.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario ha l'**obbligo di rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585 comma 4 c.p.c.** (secondo modello reperibile sul sito internet del Tribunale di Pescara <https://tribunale-pescara.giustizia.it/> e sul sito www.procedure.it). Si ricorda che ai sensi dell'art. 587 c.p.c., come modificato dall'art. 3

del d. lgs. 164/2024, se ne nel termine stabilito non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, comma 4 c.p.c., l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto

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.

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 o al 15% del prezzo di aggiudicazione, ove dichiarati di volersi avvalere dei benefici fiscali legati all'acquisto della prima casa). Ove dette somme dovessero risultare insufficienti, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarle nella misura comunicatagli dal Professionista delegato, entro il termine di venti giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo PEC o raccomandata a/r). Nel caso di pagamenti parziali, le somme versate andranno imputate anzitutto a titolo di spese ex art. 1194 c.c.

All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il Professionista redige prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procede alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

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, a sue esclusive spese, domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge.

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- Del presente avviso sarà data pubblicità, a cura del Professionista Delegato, 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 sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- b) pubblicazione, unitamente all'ordinanza di vendita, alla relazione di stima comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- c) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sui siti internet **Casa.it**, **Idealista.it**, **Bakeca.it** e **Subito.it**;
- d) pubblicazione, unitamente all'ordinanza di vendita, alla relazione di stima comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astalegale.net;
- e) pubblicazione per estratto sul periodico "**Pescara Affari**".

RINVIO- Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso di vendita, si applicano le vigenti norme di legge. Maggiori informazioni potranno essere richieste al Professionista delegato Avv. Sandro Rossi, con Studio in Penne C/so Alessandrini 95, tel. 360314336, e-mail: sandrorossi.pe@tiscali.it.

Pescara, 4 giugno 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Sandro Rossi