

TRIBUNALE CIVILE di PESCARA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILI

Espropriazione Immobiliare n. 40/2025 R.G.E.

L'Avv. **Carla Mundo,,** con studio in Pescara (PE) alla Via Dante n. 8, 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 nonché delle attività tutte connesse e conseguenti

A V V I S A

che il giorno **20/10/2026 alle ore 12,00** si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara tra gli offerenti **con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci** dei beni immobili relativi al giudizio di espropriazione immobiliare di seguito descritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto n. 1 sito in Spoltore (PE) Via Ulderico De Cesaris 1

Caratteristiche sommarie.

Bene n. 1 – Proprietà 1/1 di appartamento ubicato a Spoltore (PE) – Via Ulderico De Cesaris , 1
Appartamento ad uso residenziale , posto al secondo piano di una palazzina residenziale. Ubicato in zona semiperiferica della città'.

L'appartamento consiste in abitazione della superficie netta di 62,79 mq ; di balcone scoperto della superficie netta di 28,34 mq e di un cortile della superficie netta di 33, 17 mq.

L'immobile che è ubicato all'interno di un condominio residenziale , si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione. L'esposizione è a nord ed ovest con ingresso da Ulderico De Cesaris.

L'altezza interna è pari a mt. 2.70 e la distribuzione interna è realizzata in laterizio forato, intonaco e tinteggiato.

La pavimentazione interna è in gres per quanto riguarda la zona notte mentre in parquet nella zona giorno.

Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono tipo in legno.

L'impianto elettrico è sottotraccia. L'unità immobiliare dispone dell'impianto di riscaldamento autonomo e dispone di acqua calda idro- sanitaria.

Il fabbricato è dotato altresì di impianto di ascensore .

Lotto n. 2 ubicato a Spoltore (PE) – Via Ulderico De Cesaris , 1

Bene n. 2 : Proprietà 1/1 di posto auto scoperto ubicato in Spoltore (PE) Via Ulderico De Cesaris , 1

Dati catastali.

Bene n. 1:

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Spoltore Foglio 12, Part. 747, Sub. 28, Categoria A2, Superficie convenzionale 88,95 mq , Rendita 296,96 Euro

Bene n. 2:

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Spoltore Foglio 12, Part. 747, Sub. 8, Categoria C6, Superficie convenzionale 12,00 mq

Confini.

Bene n. 1-

L'immobile confina a Est con Via Dante Alighieri , a sud con Via Ulderico De Cesaris , a ovest con particella n. 506

Bene n. 2-

L'immobile confina a Est con Via Dante Alighieri , a sud con Via Ulderico De Cesaris , a ovest con particella n. 506

Corrispondenza catastale.

Bene n. 1

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento

Bene n. 2:

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento

Normativa urbanistica.

Beni n.ri 1 e 2

Zone Residenziali di Completamento B1

Regolarità edilizia

Bene n. 1:

L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato è stato realizzato in conformità alla Concessione Edilizia n. 72 del 5 Giugno 1995 e successiva variante n. 89 del 15 ottobre 1997. Lo stesso è stato dichiarato abitabile in data 5 Febbraio 1998 di cui al Prot. n. 2/98.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità :

Bene n. 1

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vincoli ed oneri condominiali

Bene n. 1

Sono presenti oneri condominiali relativi all'anno in corso nonché agli anni precedenti

Disponibilità degli immobili

Beni nn. ri 1, 2 :

Gli immobili sono occupati da uno degli esecutati nonché dalla di lui figlia minore..

Gli immobili posti in vendita sono meglio descritti nella relazione di stima del C.T.U., Geom. Plevano Antonio , depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e consultabile sui siti: www.astegiudiziarie.it e, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it , Bakeha.it e Subito.it, sul sito internet www.astalegale.net e per estratto sul periodico : " Pescara Affari"

Prezzo base di stima

Lotto 1 (Bene 1): : Euro 85.392,00

Lotto 2 (Bene 2). Euro 4.200,00

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 1: Euro 85.392,00

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 2: Euro 4.200,00

OFFERTA MINIMA DEL LOTTO 1: Euro 64.044,00

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: Euro 1.000,00

Vendita non soggetta ad IVA

OFFERTA MINIMA DEL LOTTO 2: Euro 3.150,00

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: Euro 500,00

Vendita non soggetta ad IVA

Visita degli immobili.

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro giorni 15 dalla richiesta. **La richiesta di visita è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche** e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro (art. 560 c.p.c.).

REGIME DELLA VENDITA

Gli immobili 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 tutti gli accessori, dipendenze, pertinenze, annessi e connessi, servitù attive e passive esistenti.

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

La liberazione degli immobili, laddove occupati dai debitori o da terzi senza titolo opponibile sarà effettuata dal custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, le spese relative alle cancellazioni delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sui beni aggiudicati sono a carico della procedura. Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato presso il proprio studio..

CONDIZIONI DI VENDITA

Disposizioni generali.

Il gestore della vendita telematica è: Astalegale.net S.P.A

Il portale del gestore della vendita telematica è: www.spazioaste.it

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato, Avv. Carla Mundo, con studio in Pescara (PE) alla via Dante n. 8

Offerta.

L'offerta di acquisto dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. tramite il modulo web "*offerta telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia ed al quale è possibile accedere dalla scheda del LOTTO in vendita sul portale del gestore della vendita telematica.

L'offerta dovrà essere presentata **entro le ore 12:00 del giorno precedente** quello fissato per la verifica di ammissibilità ed alla deliberazione sulle medesime.

L'offerente rilascerà dichiarazione con l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

Se un termine più lungo non è fissato dall'offerente, l'offerta non può essere revocata prima di 120 giorni.

È ammissibile il pagamento rateale del prezzo. L'offerta sarà ritenuta ammissibile solo se il pagamento rateale è 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) preventivamente posti al vaglio del Delegato che, in caso di incertezza, potrà richiedere indicazioni specifiche al G.E.

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti posti in vendita che ciascuno intende acquistare.

L'offerta dovrà contenere:

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione - segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento e copia dell'Iban dal quale è stato disposto - effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;
- c) la richiesta di agevolazioni fiscali (i relativi moduli saranno depositati solo all'esito dell'aggiudicazione finale)
- d) se il soggetto offerente è coniugato deve allegare dichiarazione relativa al regime di comunione legale (la relativa documentazione con copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge, potrà essere inviata al Delegato 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 effettua l'offerta.

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

Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza nel circondario di Pescara o eleggere il proprio domicilio in Pescara o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante dai pubblici registri o eleggere un domicilio digitale speciale .

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

- a) è sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- b) oppure, è 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 , i relativi documenti allegati all'offerta e la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo devono essere 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 on line 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 daranno 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 verrà 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 è tenuto al versamento di una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di 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 n. 00000113816 intestato al Tribunale di Pescara Proc. N.40/2025 R.G.E. IMM acceso presso la Banca Popolare delle Province Molisane** "e con riferimento al professionista delegato, Avv. Carla Mundo **coordinate IBAN IT91J0503315400000000113816** , con la causale "versamento cauzione.

Il bonifico dovrà essere 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 particolare, **l'offerta sarà considerata inammissibile** qualora, nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e per la deliberazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà 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 e il cui IBAN è stato precisato e documentato nell' offerta.

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte.

L'esame delle offerte verrà effettuato tramite il portale del Gestore della vendita telematica..

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

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà 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:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e segg. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenuti nell'ordinanza di delega ;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà 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 saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte il professionista procederà come segue:

1) **Nell'ipotesi di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

- a) se l'offerta è pari o superiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita, l'offerta verrà senz'altro accolta ed il bene verrà aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta pari al 75% del prezzo indicato come prezzo base d'asta), l'offerta sarà accolta ed il bene 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 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.

2) **Nell'ipotesi di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:**

il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta piu' alta, secondo il sistema dei plurimi rilanci).

Al fine di individuare l'offerta piu' alta si terrà 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;

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 base 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 base 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.

Gara tra gli offerenti.

L’eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona sull’offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI.**

In particolare:

- i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on-line* 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 avrà 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 ha 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 alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento, entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di TRE ORE)

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

I rilanci sull’offerta più alta non possono essere inferiori a Euro 1.000,00.

- 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.

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 al referente della procedura l’elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le hanno effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

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

Saldo del prezzo

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso in cui nell’offerta non sia indicato un termine o nel caso in cui nell’offerta sia indicato

un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

E' ,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 versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità:

- i) bonifico bancario sul conto corrente n°00000113816 intestato al Tribunale di Pescara Proc. N.40/2025 R.G.E. IMM acceso presso la Banca Popolare delle Province Molisane (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- ii) oppure, consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pescara procedura esecutiva, n. 40/2025 R.G.E.

In caso di inadempimento all'obbligazione del 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 un 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 l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di un 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 dovrà aver 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 (con la precisazione che 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.

Il professionista delegato tratterrà il restante 20 % (oltre all'importo per le spese ex art. 2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente della procedura a tutela del pagamento delle spese degli ausiliari e della procedura.

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. 41 comma 5 DLGS n. 385/93.

Saldo spese.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al venti per cento 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 20 giorni dalla predetta comunicazione . Nel caso di pagamenti parziali le somme andranno imputate anzitutto a titolo di spese ex art. 1194 c.c.

In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

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 il pignoramento, saranno a carico della procedura esecutiva .

L'aggiudicatario , nel termine fissato per il versamento del prezzo , dovrà adempiere all'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 nel termine stabilito non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, comma 4 c.p.c., l'aggiudicatario sarà decaduto. .

Condizioni generali dell'assegnazione.

Il Professionista Delegato provvederà 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 provvederà a:

- i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
- ii) 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) 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.
- v) **Altre informazioni per l'aggiudicatario.**

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.

Adempimenti pubblicitari.

Del presente avviso sarà data pubblicità, a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. mediante:

- pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia; la pubblicità sul portale verrà eseguita da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- pubblicazione dell'avviso di vendita , unitamente a copia dell'ordinanza di vendita del Giudice e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie sui siti internet: www.astegiudiziarie.it ;
- 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 , Bakeka. It e Subito.it. Sarà cura della Società garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet , ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita ;
- 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;
- pubblicazione, per estratto, sul periodico Pescara Affari di un avviso con omissione delle generalità del debitore o di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi;
-
- Maggiori informazioni potranno richiedersi al Professionista Delegato, Avv. Carla Mundo , con studio in Pescara, Via Dante n. 8 tel/fax: 085.77504 – e.mail: mundo@studiocarlamundo.it

Pescara, 08/07/2026

Il professionista delegato
Avv. Carla Mundo