TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 149/2023 RGE

Il dott. Alessandro Albieri,
con studio a Pescara in Corso Vittorio Emanuele II n. 78/B , custode e professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., alle operazioni di vendita nella procedura n.149/2023 RGE, giusta ordinanza di nomina resa dal G.E.,

R E N D E N O T O

che, **il 12/01/2027 alle ore 9,45** SI PROCEDERA' ALLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA tramite la piattaforma www.astetelematiche.it ai sensi dell'art. 570 s.s. c.p.c. e art .24 D.M. 32/2015, dei seguenti beni immobili pignorati.

D ES C R I Z I O N E D E G L I I M M O B I L I

LOTTO UNICO

Bene N° 1 – Piena proprietà di appartamento ubicato a Penne (PE) - VIA GUIDO ROSSA n. 57, piano 1. Appartamento sito al piano primo, composto da ingresso, cucina, soggiorno, bagno, due camere e balconi a livello.
L'unità immobiliare è inserita in edificio realizzato con struttura portante in muratura di mattoni pieni, solai in laterocemento e tramezzature interne in laterizio forato. La copertura è in laterocemento. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia e presenta apparecchi di climatizzazione in alcuni ambienti. Le finiture comprendono pavimentazioni in parquet nelle principali zone dell'abitazione e pavimenti ceramici in cucina e nei servizi. È presente un terrazzo a servizio dell'unità

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 401, Sub. 10, Categoria A/2 , rendita catastale 309,87. Superficie catastale mq 117.

Regolarità edilizia e destinazione urbanistica

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

- Edificio realizzato in forza di progetto approvato e Nulla Osta comunale n. 29/1964 rilasciato in data 08/10/1964 al sig. **** Omissis **** su progetto dell'**** Omissis ****. - Successivo ampliamento autorizzato con Nulla Osta n. 32/1965 (licenza del 12/06/1965).
- Agibilità rilasciata dall'Ufficio d'Igiene con provvedimenti n. 22 e n. 27 del 1966 (date 19/02/1966 e 02/04/1966).

In sede di sopralluogo e dal confronto tra lo stato di fatto, la documentazione comunale disponibile e la planimetria catastale sono state rilevate difformità rispetto allo stato legittimo dell'immobile, tra le quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: – presenza di un'apertura finestrata non rappresentata nei titoli edilizi assentiti;

– assenza di un tramezzo interno tra cucina e soggiorno rispetto agli elaborati comunali; – diversa configurazione e presenza di balconi rispetto a quanto rappresentato nei progetti comunali;

– diversa distribuzione delle unità immobiliari rispetto alla documentazione edilizia originaria.

L'immobile ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico. Alla data della presente perizia non risulta depositato alcun provvedimento formale dell'Autorità competente che attesti la sanabilità o l'eventuale esclusione di tali opere da specifici procedimenti autorizzativi. Pertanto la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile, nonché la sanabilità delle difformità riscontrate, potrà essere accertata esclusivamente mediante la presentazione di apposite pratiche agli enti competenti (Comune, Autorità preposta al vincolo paesaggistico e, ove necessario, Genio Civile).

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 57.037,50
OFFERTA MINIMA: Euro 42.778,13
OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: Euro 1.000,00

La vendita non è soggetta ad IVA, come per legge.

Gli immobili posti in vendita sono meglio descritti nella relazione di stima del CTU Ing. Domenico D'Orazio depositata presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in data 09/11/2025 e consultabile sui siti: www.astegiudiziarie.it e www.portalevenditepubbliche.giustizia.it., a cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, oltre che per chiarimenti sulle eventuali difformità catastali e per la destinazione urbanistica dell'immobile, depositata nella procedura esecutiva dall'esperto.

Stato di occupazione dell'immobile: libero

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il Professionista Delegato renderà pubblica notizia della vendita mediante: Pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (https://pvp.giustizia.it), inserimento dell'avviso e degli allegati, sul sito internet www.astegiudiziarie.it e, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it , Bakeca.it e Subito.it, sul sito internet www.astalegale.net ed inoltre pubblicazione per estratto sul periodico Pescara Affari, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

CONDIZIONI E MODALITÀ DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, a corpo e non a misura, 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 e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge, liberi e franchi da ipoteche e simili. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo adducendo l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, anche se non evidenziati in perizia o occulti, ivi compresi quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alla normativa vigente; le eventuali spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno

precedente non pagate dal debitore non potranno dare luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo e tanto anche con espressa deroga alle disposizioni di cui all'art. 1489 c.c. ed alle garanzie da esso previste alle quali espressamente il proponente rinuncia, esonerando inoltre il professionista delegato (e la procedura esecutiva) da responsabilità nel caso di esercizio dell'eventuale diritto di prelazione o riscatto da parte di terzi e/o di richieste di terzi in generale. 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.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e le imposte dovute per il trasferimento degli immobili ed accessori (anche IVA se dovuta), ivi compresa la parte del compenso spettante al Professionista Delegato per le operazioni successive alla vendita, nonché eventualmente altre spese, così come liquidate dal G.E.. Le spese relative alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sul bene aggiudicato saranno a carico della procedura.
Sono altresì a carico dell'aggiudicatario gli oneri per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. ai sensi dell'art. 6 del D.L. 63/2013).

A norma dell'art. art. 46 D.P.R. 6-6-2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora la costruzione dell'immobile sia iniziata dopo il 17/3/85 e si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica o, in mancanza, dalla trascrizione del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Ai sensi dell'art. 61 del decreto n. 646 del 16.7.1905 l'aggiudicatario, potrà, con il consenso dell'Istituto mutuante profittare del mutuo frazionato sull'appartamento purché nei quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, accessori, interessi e spese e purché il prezzo a cui gli fu deliberato il lotto sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'Istituto oppure paghi la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'unità immobiliare espropriata ai 3/5 del relativo prezzo di base.

Ai sensi del co. 5° dell'art. 41 D. Lgs. 385/93 l'aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato. assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese".

A norma dell'art. 40 L. 47/85, qualora si tratti di immobile o di opere abusive la cui realizzazione sia stata ultimata entro la data del 1/10/1983, a norma delle disposizioni di cui al capo IV L. 47/85 (non abrogate dal TU edilizia di cui al DPR 380/01 come previsto dall'art. 136 T.U. cit.) l'aggiudicatario ha facoltà di presentare presso il Comune ove si trovi l'immobile domanda di sanatoria nel termine di 120 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento "purché le ragioni di credito" fatte valere nell'esecuzione dal creditore procedente o intervenuto, siano di data antecedente all'entrata in vigore della L. 47/85.

Ai sensi dell'art. 35, XII c. L. 47/85 nel caso in cui, pur non risultando rilasciata la concessione in sanatoria (condono), risulti presentata la relativa domanda a suo tempo da

parte del proprietario o altro avente diritto, la domanda di condono deve ritenersi accolta tacitamente, ai sensi dell'art. 36 L. 47/85 qualora risultino decorsi 24 mesi dalla presentazione della domanda e risultino versate le prime due rate dell'oblazione fermo l'obbligo per l'aggiudicatario, qualora a ciò non si sia già provveduto, di procedere all'accatastamento. In ogni caso, per le opere realizzate anteriormente all'1/9/1967 non è necessario procedere a sanatoria delle opere stesse (art. 40 L. 47/85) e, ai fini della successiva commercializzazione dell'immobile va allegata all'atto dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da cui risulti l'epoca di realizzazione delle opere stesse (v. Cass. 6162/06).

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario potrà, previa idonea dichiarazione ai sensi dell'art. 41 TUB, avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo stipulato dal debitore esecutato, accollandosi così in conto prezzo di aggiudicazione il residuo capitale del mutuo fondiario relativo all'immobile aggiudicato.

È ammissibile il pagamento rateale del prezzo. In tal caso si specifica che l'offerta sarà ritenuta ammissibile solo se il pagamento rateale sia proposto entro un periodo non superiore a 12 mesi e solamente in caso di giustificati motivi che dovranno essere preventivamente posti al vaglio del delegato e resi per iscritto nella formulazione dell'offerta stessa alla quale deve essere allegata la relativa documentazione comprovante le motivazioni che giustifichino il pagamento rateale.

Ove l'aggiudicatario intenda ricorrere a mutuo bancario per il versamento del saldo prezzo, dovrà presentare entro il termine massimo di 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva apposita istanza. Il giudice provvederà a fissare il giorno nel quale gli interessati dovranno recarsi presso gli uffici del Tribunale per le operazioni contestuali: del versamento del prezzo, di sottoscrizione da parte del Giudice del decreto di trasferimento e di stipula in forma definitiva davanti allo stesso notaio del contratto di mutuo, con concessione di garanzia ipotecaria di primo grado.

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

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita;

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita esclusivamente in via telematica all'interno del portale: https://pvp.giustizia.it/pvp/ seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Si consiglia di versare almeno cinque giorni precedenti alla gara a mezzo bonifico bancario la somma per la cauzione con le modalità infra indicate (si veda il paragrafo SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE) in quanto qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE CON PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN MODALITÀ TELEMATICA

1) COME PARTECIPARE

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it.

L'offerta ed i relativi documenti allegati, indicati di seguito in questo paragrafo 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 di € 16,00 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,* allegando al messaggio di posta elettronica certificata l'apposita ricevuta rilasciata dal portale servizi telematici: fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

c) 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.

d) 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.

e) i problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

f) L'offerta d'acquisto va presentata in bollo di € 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia
https://pst.giustizia.it allegando al messaggio di posta elettronica certificata l'apposita ricevuta rilasciata dal Portale dei Servizi Telematici

g) Dovranno essere scrupolosamente seguite le indicazioni contenute nel Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp/) circa il deposito delle domande di partecipazione / offerta di acquisto.

Sul sito del Ministero della Giustizia è reperibile il manuale utente al seguente link:
http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf

h) La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicata nella scheda del bene oltre che l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" mentre i relativi moduli reperibili sul sito internet del Tribunale di Pescara www.tribunale.pescara.it saranno presentati solo all'esito dell'aggiudicazione finale).

Alla domanda dovranno in ogni caso essere allegati nella busta telematica, e quindi caricati nella fase di compilazione dell'offerta telematica, i seguenti documenti:

1. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.
2. Per le persone fisiche: copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale. Nella dichiarazione di offerta deve essere indicato: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza dell'offerente, recapito telefonico/fax/mail; deve essere inoltre indicato, se l'offerente è coniugato, in caso di comunione legale di beni le generalità del coniuge (codice fiscale, luogo e data di nascita) nonché copie fotostatiche del documento di riconoscimento (fronte-retro) e del codice fiscale del predetto coniuge. 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. Nell'ipotesi di offerta presentata da più soggetti, essa dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle rispettive quote.
3. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare, oltre a copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta.
4. È ammessa la partecipazione per il tramite di procura legale ex art. 571 che dovrà essere allegata all'offerta.
5. In caso di mandato conferito da società dovrà essere allegata, oltre alla procura, un certificato CCIAA aggiornato (a non più di 10 giorni) da cui emergano i poteri dispositivi del mandante.
6. Per le persone giuridiche: copia del documento (ad es. certificato o visura CCIAA in corso di validità legale) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente oppure la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. La dichiarazione di offerta dovrà contenere i dati identificativi del legale rappresentante della stessa (nome, cognome, luogo e data di nascita, recapito telefonico, e copie fotostatiche del documento di identificazione,fronte-retro, e del codice fiscale).

2) VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica dovrà comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto.

Si consiglia di effettuare il versamento della cauzione almeno cinque (5) giorni prima della vendita, in moda tale da consentire l'accredito **entro il giorno precedente** alla data

fissata per la vendita, pena l'inammissibilità della offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura:
Tribunale di Pescara – Proc. Esec. N. 149/203 R.G.E. coordinate **IBAN IT87 E050 3315 4000 0000 0115 759,** presso Banca Popolare delle Province Molisane
S.C.P.A.R.L. a specificando nella causale del bonifico: "**Nome e cognome del Professionista Delegato - Data dell'Asta – versamento cauzione – numero della procedura".**

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico, al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico, da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

3) OFFERTE

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita o se la cauzione è inferiore al decimo del prezzo da lui proposto, o nel caso in cui l'importo della cauzione per qualsiasi causa, non risulti accreditato sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle buste. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. 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.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno nel giorno all'ora prestabilita.

Il Professionista delegato esaminerà le buste e delibererà sulla correttezza e completezza delle offerte in conformità alle prescrizioni generali dell'art. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali dell'ordinanza, oltre che sull'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati, procedendo, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà aggiudicato all'unico offerente.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base,(nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 e 589 c.p.c. . Nel primo caso il

professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al G.E. Nel secondo caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica ASINCRONA tra gli offerenti con il sistema dei plurimi rilanci on line, partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità ed avrà termine alle ore 13.00 (tredici) del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista delegato ha avviato la gara.

Le comunicazioni avverranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza verrà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito per un prolungamento del termine massimo di 3 (tre) ore ovvero 12 prolungamenti.

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

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato offerta irrevocabile di acquisto al maggior importo del prezzo offerto. Nel caso di offerte a parità di prezzo, verrà dichiarato aggiudicatario chi ha versato il maggior importo della cauzione prestata. In caso di parità di cauzione prestata, verrà valutato il minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo, ed in caso di parità termine di versamento di saldo prezzo l'immobile verrà aggiudicato a chi avrà inviato l'offerta per primo.

Entro 3 (tre) giorni lavorativi successivi alla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci il Delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E FONDO SPESE DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà, entro il termine indicato in offerta o, in mancanza di un termine indicato, entro 120 giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza, (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta), versare in unica soluzione**,** il saldo prezzo tramite bonifico bancario sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) più il 20% del prezzo di aggiudicazione o al 15%del prezzo di aggiudicazione, ove dichiari di volersi avvalere dei benefici fiscali legati all'acquisto della prima casa a titolo di fondo spese, salvo conguaglio in caso di

insufficienza delle somme, da versarsi entro venti giorni dalla richiesta del professionista delegato; in alternativa il saldo prezzo potrà essere versato tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pescara procedura esecutiva immobiliare n. 149/2023 R.G.E..

Entro il termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà rendere obbligatoriamente la dichiarazione prevista dall'art. 5 comma4 C.P.C. (secondo il modello reperibile sul sito internet del Tribunale di Pescara https://tribunale-pescara.giustizia.it/ e sul sito www.procedure.it. In mancanza l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto ai sensi dell'art. 587 C.P.C. come modificato dal D.Lgs. 164/2024.

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;

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 deve aver luogo con le seguenti modalità:

I) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;

II) il professionista delegato verserà **l'80%** dell'importo al creditore fondiario con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (allo scopo di evitare che al creditore fondiario vengano assegnate somme diverse da quelle poi oggetto di assegnazione definitiva, il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme); a tal fine il professionista inviterà il creditore fondiario a fargli pervenire, prima degli esperimenti, la nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata in suo favore con avviso che, in mancanza, non potrà farsi luogo al versamento diretto in favore del creditore fondiario. In caso di mancata o intempestiva precisazione del credito fondiario, il professionista gli comunicherà che l'intero residuo prezzo sarà versato alla procedura nel termine fissato.

III) il professionista delegato tratterrà il restante **20%** (oltre all'importo per le spese *ex* art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul c/c della procedura a tutela del pagamento delle spese degli ausiliari della procedura, al fine di evitare che al riparto, causa il versamento integrale a mani del fondiario, siano carenti persino le somme per pagare delegato e stimatore.

Il mancato versamento del saldo prezzo e del fondo spese nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura a titolo di multa, salvo il diritto al maggior danno. il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al dieci per

cento (10%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

Le disposizioni di cui al punto precedente si applicheranno altresì nel caso in cui l'aggiudicatario non versi anche solo una rata del prezzo entro dieci giorni dalla scadenza del termine. In tal caso il giudice procederà ai sensi dell'art. 587 1° comma secondo periodo disponendo la perdita a titolo di multa delle rate già versate; in tal caso il giudice ordinerà all'aggiudicatario il rilascio dell'immobile al custode ed il decreto costituisce titolo esecutivo

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

INFORMAZIONI

Tutti coloro che intendono ottenere informazioni sull'immobile in vendita, compreso l'esame della relazione di perizia e dell'allegata documentazione, possono prenderne visione sui siti internet https://pvp.giustizia.it www.astegiudiziarie.it www.astalegale.net, chi invece vorrà visionare il bene, dovrà formulare la richiesta esclusivamente mediante il PVP sul sito internet https://pvp.giustizia.it usando l'apposito tasto "Prenotazione visita immobile".
Le visite potranno essere effettuate fino a 10 giorni prima della data di vendita.
Si fa presente che presso il Tribunale di Pescara (Stanza n.319 Terzo Piano Blocco C) è presente uno sportello di assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche (tel. 085/9151705) aperto il Lunedì dalle ore 10:00 alle ore 13:00 e il
Venerdì dalle ore 10:00 alle ore 13:00
Per assistenza tecnica durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere supporto, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:
- centralino: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.
Ulteriori informazioni possono essere richieste al professionista delegato, Tel 389/0183204 e 085/9218180, mail: alessandroalbieri@gmail.com.
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.

Pescara, 03/11/2026

Il Professionista Delegato

Dott. Alessandro Albieri