

TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA
AVVISO di VENDITA IMMOBILI
Primo Esperimento

Espropriazione immobiliare N. 173/2023 R.G.E. – Lotto Unico

Il dott. Giuseppe D'Addario, con studio in Pescara a V.le A. Vespucci n. 2, "professionista delegato" dal Giudice dell'esecuzione del 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 nell'ambito della esecuzione immobiliare n. 173/2023 R.G.E. del Tribunale di Pescara

AVVISA

che il **giorno 16 DICEMBRE 2025 alle ORE 10:00** avrà luogo la **VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it ex art. 570 ss. c.p.c. e art. 24 D.M. 32/2015, dei seguenti beni immobili costituenti il Lotto Unico della procedura in epigrafe, il tutto meglio descritto negli elaborati peritali in atti dell'esperto stimatore incaricato Ing. Enrico D'Amico

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**LOTTO UNICO**

Intera proprietà [Usufrutto (1/2+1/2) + "nuda" proprietà (1/1)] di un appartamento (distinto nella relazione di stima come **Bene n. 1**) e di un garage (distinto nella relazione di stima come **Bene n. 2**) siti in MONTESILVANO (PE), VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE N. 7, rispettivamente al p. 6° e al p. seminterrato di un fabbricato di civile abitazione denominato Palazzina C. L'appartamento è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere da letto, due bagni e ha, come da relazione di stima del CTU, superficie lorda 75,95 m² ad abitazione e 32,98 m² a balcone scoperto. Il Garage, come da relazione di stima, ha superficie lorda 31,00 m². Per ulteriori informazioni sulle consistenze in m² degli immobili si rinvia alla relazione di stima agli atti.

Dati catastali: L'appartamento è censito al NCEU del Comune di Montesilvano (PE) **Foglio 7, Part. 807, Sub. 129, Zc. 1, Categoria A/2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale Totale: 85 m² Totale escluse aree scoperte: 77 m², Rendita € 383,47.** Il garage è censito al NCEU del Comune di Montesilvano (PE) al **Foglio 7, Part. 807, Sub. 162, Zc. 1, Categoria C/6, Consistenza 28 m², Superficie catastale Totale: 31 m², Rendita € 67,97.**

Dalla relazione di stima del CTU risulta che *sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.*

Dati relativi alla regolarità urbanistico-edilizia: sia per l'appartamento che per il garage dalla relazione di stima in atti dell'esperto stimatore risulta che:

"L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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. Per la costruzione del fabbricato sito in Montesilvano (PE) ove è ubicata l'unità immobiliare staggita Fg.7 P.lla 807 Sub.164 sono stati individuati i seguenti atti amministrativi:

- *Concessione Edilizia 8816 del 15/03/2001 per i lavori di "Costruzione complesso edilizio residenziale e commerciale nell'area 'Ex-Fischietti' all'interno del programma integrativo di intervento";*
- *Concessione Edilizia 9722 del 14/07/2003 per i lavori di "Variante alla Concessione Edilizia n°8816/01 per l'ampliamento dei fabbricati per civile abitazione";*
- *DIA del 16/07/2003 prot.38028 per i lavori di "modifiche prospetti".*
- *DIA del 07/08/2003 prot. 042718;*
- *Agibilità rilasciata dal Comune di Montesilvano (PE) il 28/09/2009, ove si fa riferimento a: "dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi dell'art.9 della Legge 05/03/1990 n°46".*

(...) Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione."

Laddove emergano eventuali irregolarità urbanistiche tali da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del testo unico D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e/o art. 40, comma 2, della L. 28.2.1985, n. 47 e successive modificazioni, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 28.2.1985, n. 47 s.m. e i.

Stato di occupazione: Il Lotto unico di cui trattasi è occupato ad uso abitazione dagli esecutati con la famiglia.

Oneri condominiali: risultano oneri condominiali Palazzina C inevasi e oneri condominiali Supercondominio inevasi.

Si rappresenta che: tutto il condominio, in cui sono ricompresi anche l'appartamento e il garage, è stato oggetto di intervento di riqualificazione energetica Superbonus; sul punto si rinvia alla relazione peritale dell'esperto stimatore del 25/10/2024 e alla successiva relazione integrativa depositata in atti il 28/01/2025.

Formalità non suscettibile di cancellazione con il decreto di trasferimento:

--Convenzione edilizia trascritta il 14/12/1999 Reg. Particolare 9947 a favore del Comune di Montesilvano per notar N. Giofrè di Pescara del 02/12/1999 rep. 66115, in ordine alla quale il CTU con la relazione peritale integrativa depositata il 28/01/2025 (alla quale espressamente si rinvia per una più dettagliata descrizione) rappresenta che *"...dall'esame della documentazione reperita ed allegata si esplicita che a seguito della Convenzione del 02/12/1999 rep.66115 e successive modifiche e della Convenzione del 25/02/2002 Rep. 70151 non sussistono ancora eventuali vincoli/obblighi gravanti sugli immobili pignorati..."*.

VALORE BASE D'ASTA: € 151.070,00

OFFERTA MINIMA: € 113.302,5 (pari al 75% del valore d'asta)

In caso di gara, offerta minima in aumento non inferiore a: € 2.000,00.

La vendita è fuori campo IVA

Gli immobili posti in vendita sono meglio individuati e descritti negli elaborati peritali, agli atti della procedura, redatti dall'esperto stimatore incaricato Ing. Enrico D'Amico: la relazione di stima del 25/10/2024 unitamente alla successiva integrazione peritale depositata il 28/01/2025. I suddetti atti peritali dell'esperto stimatore, ai quali si fa espresso rinvio per una più analitica descrizione, risultano consultabili presso lo studio del professionista delegato, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net.

VISITA IMMOBILI

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta. La richiesta di visita è formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia 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:

- Le unità immobiliari sono poste in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori; con gli accessori, accessioni, dipendenza, pertinenze, ragioni ed azioni ad esse relative, servitù attive e passive e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge (ed eventuale Regolamento di condominio). La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità, anche di misura, della cosa venduta, oneri o spese, di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici-edilizi, di regolarizzazione catastale, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

- 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 mentre le spese relative alle cancellazioni delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sul bene aggiudicato sono a carico della procedura, ad eccezione di trascrizioni e/o iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento.

MODALITA E TERMINI DELLA VENDITA TELEMATICA

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.

Offerta

L'offerta di acquisto (in bollo) dovrà 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 delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (www.astetelematiche.it). Nella pagina web iniziale Modulo Web ministeriale "Offerta telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione del Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

L'offerta di acquisto dovrà essere presentata entro le ore 12:00 del giorno 15 DICEMBRE 2025; l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso.

La data della vendita è fissata per il giorno 16 dicembre 2025 alle ore 10:00 e si precisa che, in tale data, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed 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 dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;
- c) la richiesta di agevolazioni fiscali (mentre i relativi moduli saranno depositati solo all'esito dell'aggiudicazione finale);
- d) la dichiarazione relativa al regime di comunione legale dell'offerente (la relativa documentazione, con copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, potrà essere inviata al delegato – e da questi trasmessa telematicamente - entro il momento del saldo prezzo);
- e) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, recente copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese di non oltre 12 mesi) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- g) se l'offerta è formulata da più persone o da procuratore speciale, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che presenta l'offerta.

Per la sottoscrizione e trasmissione dell'offerta, 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@giustiziacerit.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, che sarà trattenuta in caso di aggiudicazione e successiva decadenza per mancato versamento del saldo prezzo nei termini.

L'importo di tale cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato esclusivamente **tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "Tribunale Pescara Proc. esec. 173/2023 R.G.E.", aperto presso la Banca Popolare delle Province Molisane – Filiale di Pescara, con IBAN: IT41R0503315400000000113158, con la causale "versamento cauzione"**

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 della 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 avverrà esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi a favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Esame delle offerte

La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali ha luogo a cura del professionista in Tribunale presso l'aula dedicata alle vendite delegate oppure presso lo studio del professionista medesimo (comunque situato nel circondario del Tribunale).

L'esame delle offerte viene effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it. 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 saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

Quindi, nel giorno e nell'ora fissate nell'avviso di vendita 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 seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella ordinanza dei vendita;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione;
- procederà 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 devono essere 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.

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 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, 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 delegato procederà 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 avrà 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 rilanci sull'offerta più alta non possono essere inferiori a € 2.000,00 trattandosi di compendio immobiliare avente prezzo-base superiore a 100.000,00 e inferiore a € 200.000,00. 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 comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

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" 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate 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

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo entro il **termine indicato** in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione. Si precisa che è ammissibile il **pagamento rateale del prezzo**, laddove sia proposto entro un periodo non superiore a 12 mesi e solamente in caso di giustificati motivi contenuti per iscritto nella formulazione dell'offerta (alla quale deve essere allegata la relativa documentazione comprovante le motivazioni che giustificano il pagamento rateale) e preventivamente posti al vaglio del delegato. Il delegato potrà richiedere, in caso di incertezza, indicazioni specifiche al Giudice dell'esecuzione.

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

- i. bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Tribunale Pescara Proc. esec. 173/2023 R.G.E.", acceso presso Banca Popolare delle provincie Molisane – Filiale di Pescara – **coordinate Iban: IT41R0503315400000000113158** (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure:
- ii. consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al **Tribunale di Pescara procedura esecutiva n. 173/2023 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 gli immobili siano gravati 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, 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo ha 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. (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 delegato 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 a favore del creditore fondiario.

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.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, alle condizioni indicate nell'art. art. 41 comma 5 D.Lgs. n. 385/1993.

Saldo spese

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese e gli oneri fiscali e tributari conseguenti al trasferimento degli immobili (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali), nonché il 50% del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione.

Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive al pignoramento sono a carico della procedura esecutiva e, pertanto, il delegato è autorizzato sin da ora ad effettuare il pagamento con il ricavato della vendita, rendicontandole.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo (e con le medesime modalità sopra indicate) l'aggiudicatario deve depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita a carico dell'aggiudicatario, somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione o al 15 % del prezzo di aggiudicazione ove dichiara 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. 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 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.

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 provvederà 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.

* * *

ULTERIORI INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

All'esito dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, ha l'obbligo di rendere per iscritto la dichiarazione prevista dall'art. 585, 4 comma, c.p.c (c.d. **dichiarazione anti-riciclaggio**) secondo il 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'art. 585, comma 4, c.p.c., verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario.

Scaduto il termine fissato per il versamento del saldo prezzo e della percentuale aggiuntiva per spese, in caso di mancato versamento o di mancata dichiarazione ex art. 585 comma 4 c.p.c., il professionista darà tempestivo avviso al giudice ai fini della pronuncia di decadenza ex art. 587 c.p.c. Le disposizioni relative alla decadenza dell'aggiudicatario si applicano altresì nel caso in cui l'aggiudicatario, ammesso al beneficio del pagamento rateizzato, non versi anche solo una rata del prezzo entro dieci giorni dalla scadenza del termine.

L'aggiudicatario deve fornire al professionista delegato la documentazione in ordine al regime patrimoniale della famiglia, se coniugato (compresa copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge), e le dichiarazioni, con eventuale relativa documentazione, in merito alla sussistenza dei presupposti per eventuali agevolazioni fiscali (ad es. "prima casa" e/o "prezzo valore" stilate sui moduli reperibili sul sito internet del Tribunale di Pescara). L'aggiudicatario può rendere dichiarazione di esonero del custode a procedere alla liberazione dell'immobile ex art. 560 c.p.c..

* * *

Adempimenti pubblicitari

La pubblicità prescritta dall'art. 490 c.p.c. per ogni singolo esperimento di vendita sarà effettuata, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c., mediante:

- a) pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- b) pubblicazione dell'avviso di vendita, della ordinanza di vendita del G.E. e della relazione di stima comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it di titolarità di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A;
- c) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it. Sarà cura della società garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati, inserendovi altresì: (i) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; (ii) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; (iii) l'inclusione dei *link* ovvero dei siti internet, ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- d) pubblicazione dell'avviso di vendita, della ordinanza di vendita del G.E. e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astalegale.net di titolarità di Astalegale.net S.p.A.;
- e) pubblicazione per estratto sul periodico "Pescara Affari".

* * *

La partecipazione alla vendita implica: → la lettura integrale della relazioni di stima del CTU e della relazione peritale integrative, inclusi i 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 Prestazione Energetica e che, per l'effetto, sono a carico dell'aggiudicatario.

* * *

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita del G.E., si applicano le vigenti norme di legge.

* * *

Durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione è inoltre possibile ricevere assistenza contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. al numero di telefono 085/4503527

Maggiori informazioni potranno richiedersi presso lo studio del professionista delegato - custode dott. Giuseppe D'Addario sito in Pescara a Viale Amerigo Vespucci n. 2, Tel. 085.4219961 - e.mail:

studiocommercialeddario@gmail.com nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net.
Pescara, li 05/10/2025

Il professionista delegato
Dott. Giuseppe D'Addario

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®