

Avv. Massimiliano Ialacci
[pec: ialacci.max@pec.it](mailto:ialacci.max@pec.it) - [e-mail: ialacci.max@gmail.com](mailto:ialacci.max@gmail.com)

Pescara, Via, B. Buozzi n. 93
Tel. 085/4216733 - Cell. 338/2389484

TRIBUNALE DI PESCARA

Esecuzione immobiliari

Esecuzione n. 200/2024

Giudice dell'Esecuzione: dott. Mirko Monti

Custode – Delegato: Avv. Massimiliano Ialacci

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA ex artt. 490,570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto Professionista Delegato, Avv. Massimiliano Ialacci, con studio in Pescara alla via Buozzi, n. 93, telefono 085/4216733, pec ialacci.max@pec.it, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal G.E. presso il Tribunale di Pescara al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 200/2024 giusta ordinanza di delega del 13 gennaio 2026

AVVISA

che il **giorno 23 (ventitré) settembre 2026 alle ore 10:00** presso lo Studio del professionista delegato, sito in Pescara, via Bruno Buozzi n.93, procederà alla vendita con modalità telematica (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) tramite piattaforma www.astelegale.net, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26. 02. 2015 n. 32 del seguente bene immobile analiticamente descritto in perizia redatta dal Ctu arch. Vincenzo Pace ed allegata al fascicolo dell'esecuzione, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sul seguente lotto, oltre che per chiarimenti sulle eventuali difformità catastali per la destinazione urbanistica dell'immobile stesso.

LOTTO UNICO

Offerta a base d'asta di Euro 275.000,00 (duecentosettantacinquemila/00)

Offerta minima di Euro 206.250,00 (duecentoseimiladeucentocinquanta /00)

Diritto: proprietà per 1/1

Vendita non soggetta ad IVA

BENE N° 1 – Appartamento di civile abitazione ubicato a Pescara - Corso Vittorio Emanuele II n.10, piano 11°

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Appartamento facente parte di un fabbricato ubicato a Pescara, in Corso Vittorio Emanuele II n. 10, piano 11°, in zona centralissima, nelle adiacenze della casa Comunale e dell'Agenzia delle Entrate. Per accedere nell'immobile pignorato occorre entrare nell'androne comune del palazzo e prendere gli ascensori o le scale per arrivare all' undicesimo piano dove è ubicato l'immobile, confinante con vano scala, con distacco su Corso Vittorio Emanuele II e su via Calabria. L'immobile in oggetto è composto: da ingresso, corridoio, wc, bagno, cinque vani di circa mq. 125 lordi complessivi. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescara - Fg. 22, Part. 251, Sub. 38, Zc. 1, Categoria A2, Classe 4,

Consistenza 6 vani, Superficie Catastale totale 118 mq., totale escluse Aree Scoperte 118 mq., Rendita Catastale € 1.022,58. L'immobile risulta regolare per legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. Per il suddetto fabbricato risultano rilasciate dal Comune di Pescara le seguenti autorizzazioni: a) licenza edilizia del 16/12/1959; b) progetto in variante del 24/05/1961; c) attività edilizia libera SUAP n. prot. Gen. 21886 del 11/02/2011. Per il suddetto immobile risulta reperita l'abitabilità del 18/01/1963. Non risultano reperiti l'attestato di certificazione energetica, ed i relativi certificati di conformità degli impianti idrico, termico e sanitario. Si precisa che non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile oggetto di pignoramento con l'ultima autorizzazione assentita, come da progetto di variante del 24/05/1961, in quanto il fascicolo tecnico visionato dal CTU presso il competente ufficio del Comune di Pescara, risulta privo della necessaria documentazione progettuale. Allo stato di fatto il vano posto in aderenza con la cucina e parte del disimpegno risulta diviso mediante un pannello prefabbricato rispetto a quanto assentito catastalmente. Il vano destinato a cucina risulta utilizzato ad ufficio rispetto a quanto assentito catastalmente. La lieve difformità riscontrata può essere regolarizzata catastalmente ed urbanisticamente. I vani dell'appartamento attualmente risultano utilizzati ad uso ufficio, ma gli stessi possono essere ripristinati ad uso abitativo essendo questi vani rimasti invariati rispetto a quanto assentito catastalmente, ad eccezione di un piccolo tramezzo divisorio in struttura prefabbricata da regolarizzare urbanisticamente e catastalmente. I costi stimati per la regolarizzazione urbanistica e catastale possono essere presumibilmente individuati in € 3.500,00 (come da perizia). L'immobile oggetto di pignoramento appare nel suo complesso in stato conservativo buono, anche se si riscontra una crepa o lesione su parte della pavimentazione di una stanza apparentemente non di rilevanza strutturale. Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara aggiornate al 18/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli: a) ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritto a Pescara 16/06/2022, Reg. gen. 9712 – Reg. part. 1357, Quota: 1/1; Importo: € 2.280.000,00; Capitale: € 2.118.942,35; Rogante: Tribunale di Pescara del 12/08/2016; N° repertorio: 1330. Il verbale di pignoramento dell'immobile è stato trascritto a Pescara il 23/09/2024 registrato al Reg. gen. 14170 ed al Reg. part. 10269. Dalle verifiche presso l'ufficio della conservatoria RR.II. di Pescara risultano che i costi relativi alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni sono rispettivamente di circa: € 294,00 per la trascrizione del pignoramento (n.10269 r.p.). Si precisa che per la restrizione dell'Ipoteca Giudiziale (n. r.g. 9712 r.p. 1357) il calcolo dovrà essere fatto in base al prezzo di aggiudicazione. Dalla documentazione prodotta dall'amministratore di condominio si evince che risultano a carico dell'esecutato oneri per quote ordinarie pari ad € 2.692,94 salvo conguagli a credito o a debito eventualmente risultanti dal bilancio consuntivo del 2025 e dal bilancio preventivo del 2026. Risultano altresì compresi i corrispondenti diritti comuni ed indivisi sull'appartamento condominiale posto al piano 7°, originariamente adibito ad alloggio del portiere riportato in catasto fabbricati al foglio 22 particella 251 sub 30 la cui quota parte spettante all'esecutato è pari a 17,43 millesimi. Attualmente il bene pignorato è occupato dal debitore esecutato con un regolare contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione, stipulato con il custode giudiziario in data 24/03/2026, decorrente dal 01/04/2026 e si intenderà rinnovato per un altro anno, e cesserà di diritto con l'emissione del decreto di trasferimento del bene

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.,

nonché alle condizioni stabilite nel “Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015” (pubblicato sul sito www.astalegale.net ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, identità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso 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 di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

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

La liberazione dell'immobile occupato dal debitore sarà a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Gli oneri fiscali e tributari derivanti dalla vendita saranno a cura dell'aggiudicatario.

Le spese relative alle cancellazioni delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sul bene aggiudicato sono a carico della procedura.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46,5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentono, purché, presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro il termine di 120 giorni dalla notifica o, in mancanza, dalla trascrizione del decreto di trasferimento; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare l'offerta esclusivamente con modalità telematiche, tramite il modulo web “Offerta Telematica ,” fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere dalla scheda lotto in vendita presente sul portale www.astalegale.net

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale, gli allegati all'offerta e la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo, deve essere depositato, con le modalità sottoindicate, entro **le ore 12,00 del giorno 22 settembre 2026** (antecedente a quella dell'udienza di vendita), inviabile all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

All'offerta devono essere allegati: a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (nel caso di soggetto straniero non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno valido o – se scaduto – occorre che sia data prova di aver presentato la richiesta di rinnovo prima della scadenza o entro 60 giorni dalla scadenza, con la relativa ricevuta di presentazione all'autorità competente; ovvero indicazione del Trattato internazionale tra Stato Italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano); b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura

dell'importo della cauzione; c) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.procedure.it); d) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge; e) se il soggetto offerente è minorenne 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; f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultano i poteri ovvero la procedura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; g) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via telematica, l'offerta deve essere: a) sottoscritta con firmata 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 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 uso 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).

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), , salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, mediante utilizzo del portale dei servizi telematici attualmente pari ad € 16,00 all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, accedendo all'area "Pagamenti online tramite PagoPa – utenti non registrati", 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 sarà comunicata ai gestori della vendita telematica dal responsabile dei sistemi informatici autorizzati dal Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, 1° comma, DM n. 32 del 2015. I gestori della vendita telematica ne danno comunicazione agli interessati con avviso pubblico 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 telematica e in essa saranno contenute tutte le informazioni previste per l'offerta telematica con i relativi allegati. Nei casi del mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, 1° comma, DM 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 del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerente di vendita. I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

L'offerente dovrà versare anticipatamente a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario aperto presso la Banca Popolare Delle Province Molisane s.p.a., filiale di Pescara, intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 200/2024 R.E. al seguente IBAN: IT47U0503315400000000112781. Tale importo sarà trattenuto in caso di aggiudicazione e successiva decadenza per mancato versamento del saldo prezzo nei termini.

Il bonifico, con causale: "Proc. Esecutiva n. 200/2024 R.G.E., LOTTO UNICO (U) "Versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica**.

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

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 la disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, precisando che nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione ha luogo esclusivamente mediante disposizione di un bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione, con il professionista delegato, che opera sul conto corrente indicato alla procedura, procederà alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari nei termini sopra precisati.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astalegale.net Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'udienza di vendita telematica sopra indicati, presso lo Studio del professionista delegato, sito in Pescara, via Bruno Buozzi n.93.

L'esame delle offerte viene effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica. Anche la partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'aria riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, con comunicazione effettuata sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissate nell'avviso di vendita per l'esame delle offerte il professionista:

- a) Verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, in conformità alle prescrizioni generali degli art. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza;

- b) Verifica l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione;
c) Procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica www.astalegale.net

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 procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta ammissibile: a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta viene accolta e il bene aggiudicato all'offerente; b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente nei limiti di ammissibilità dell'offerta, pari al 75% del prezzo indicato come prezzo base d'asta, ex art. 571 comma 2 c.p.c.) l'offerta viene accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

- 1) 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);
- 2) 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 conseguenziali.

GARA TRA OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte ammissibili si procederà con gara telematica tra gli offerenti secondo la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta, secondo il sistema dei plurimi rilanci.

In particolare, i partecipanti, ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento, tramite l'aria riservata del portale della vendita telematica. Ogni partecipante potrà formulare in aumento nel periodo di durata della gara. Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato. La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche e il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Al fine di individuare l'offerta più alta si tiene conto nell'ordine di seguito indicato dei seguenti elementi:

- a) maggior importo del prezzo offerto;
- b) a parità di prezzo offerto maggior importo della cauzione prestata;
- c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

d) a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

La gara ha inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed ha termine finale alle ore 13:00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prorogata, autonomamente, 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 potranno essere inferiore ad € 5.000,00 (cinquemila/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 comunica ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

Il professionista infine prosegue come segue:

- 1) Qualora il maggior prezzo offerto all'esito della gara, o, comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avviso della stessa (e cioè anche nel caso in cui siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al valore base d'asta indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;
- 2) Qualora il maggior prezzo offerto all'esito della gara, o, comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avviso della stessa (e cioè 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 aggiudicazione, 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 comunica a tutti i partecipanti la maggior offerta formulata e comunica al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore). Le comunicazioni ai partecipanti hanno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite sms.

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

SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo entro il termine indicato nell'offerta, oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso in cui l'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 Ge.

L'aggiudicatario deve depositare il saldo del prezzo con le seguenti modalità:

- a) mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura (con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- b) oppure consegna al professionista delegato un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Pescara Procedura Esecutiva n. 200/2024 R.G.E.".

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito:

- I. L'aggiudicazione è revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione sono a titolo di multa;
- II. Il professionista delegato procederà a fissare immediatamente un 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 ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso, ai sensi del R.D. 16 luglio 1905 n. 646 ovvero del DPR 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D.Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità:

- 1) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il conto della procedura con le modalità sopra indicate;
- 2) il professionista delegato verserà l'80% dell'importo al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca, ai sensi dell'art. 2855 cc (allo scopo di evitare al creditore vengano assegnate somme diverse da quelle poi oggetto di assegnazione definitiva, il creditore è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: - la prescrizione 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 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. In caso di mancata o tempestiva precisazione del credito, il professionista gli comunicherà che l'intero residuo prezzo sarà versato dall'aggiudicatario alla procedura nel termine fissato;
- 3) Il professionista delegato tratterrà il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2, settimo, comma, DM 227/2015) sul c/c bancario intestato alla 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 creditore siano carenti persino le somme per pagare il delegato e l'estimatore.

Ai fini di cui sopra è altresì necessario che il professionista delegato: 1) verifichi la natura del mutuo del credito azionato e la data d'iscrizione della ipoteca; 2) verifichi la corretta qualificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria; 3) quantifichi, in via approssimativa, le somme da collocarsi in via privilegiata ex art. 2770 c.c. (spese vive, spese legali del creditore procedente, compenso del custode anche per l'eventuale liberazione del cespite e compenso del delegato medesimo) e, solo laddove dovessero superare il 20% del prezzo ricavato dalla vendita, richieda prontamente al giudice una riduzione della somma da versare al creditore.

In alternativa, l'aggiudicatario ha la 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 del D.Lgs. 1/9/93 n. 385.

Non è necessario richiedere altra autorizzazione al giudice per l'applicazione delle norme sopra indicate. Il GE autorizza sin da ora il professionista delegato ad operare il versamento in favore del creditore nei termini sopra indicati e con disposizione di bonifico a valore sul c/c intestato dalla procedura.

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 effettuarne 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 dichiarati di volersi avvalere dei benefici fiscali legati all'acquisto della prima casa). Ove dette somme dovessero risultare insufficienti, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarle nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di venti giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.). Nel caso di pagamenti parziali, le somme versate andranno imputate anzitutto a titolo di spese ex art. 1194 c.c. All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redige prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e proceda alla restituzione di quanto versato in eccedenza. Autorizza quindi sin d'ora il professionista delegato ad operare la restituzione nei termini sopra indicati con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvede sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta. Il professionista delegato provvede a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale 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.

*** **

ASTE GIUDIZIARIE

RICHIESTA DI VISITA

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, entro quindici giorni dalla richiesta. tramite la mascherina di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it> è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il Professionista Delegato, avv. Massimiliano Ialacci, con studio in Pescara, alla via Buozzi, 93 (e-mail ialacci.max@gmail.com. Tel: 3382389484).

Per supporto telematico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

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

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

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;

la disciplina degli organi della procedura del rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e all'attestato di certificazione energetica non è stata reperita dal CTU.

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

Pubblicazione di copia dell'ordinanza del giudice e di copia della relazione di stima, comprese fotografie e planimetria, saranno pubblicate sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

Pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astalegale.net tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it, Idealista.it Bakeca.it e Subito.it;

Pubblicazione per estratto sul periodico Pescara Affari;

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

Pescara, 25 giugno 2026

Il Professionista Delegato
avv. Massimiliano Ialacci.

