TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA

AVVISO DI VENDITA ALL'ASTA

PRIMO ESPERIMENTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 209/2024 R.G.E.

Il sottoscritto Avv. Paolo Iannacci, con studio alla via Venezia n. 25, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Daniela ANGELOZZI, con ordinanza del 1 aprile 2025, al compimento delle operazioni relative alla vendita e di quelle successive, nonché delle attività tutte connesse e conseguenti previste dal D.L. 14 marzo 2005 n. 35 convertito, con modificazioni, nella Legge 14 maggio 2005 n. 80 e successive modificazioni ed integrazioni,

AVVISA

che il giorno 22 luglio 2025, alle ore 9:00 procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nella forma di vendita asincrona con modalità telematica, del bene immobile relativo al giudizio di espropriazione immobiliare sopra emarginato e di seguito descritto.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

Caratteristiche sommarie

Proprietà piena ed esclusiva di appartamento ubicato in Montesilvano (PE) alla via Isonzo n. 6, interno 25, piano 5.

Appartamento posto al piano quinto (oltre il mezzanino) di un fabbricato condominiale sito in via Isonzo n. 6 nel comune di Montesilvano, in zona costiera servita da strade pubbliche.

L'immobile è composto allo stato da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, un bagno, un altro vano (attualmente ad uso cameretta) con affaccio sul ballatoio interno comune, un piccolo vano ad uso locale tecnico ed un terrazzino con affaccio verso la pineta ed il mare.

Presenta superficie lorda di circa 75,16 mq ed altezza interna di 2,86 m circa, oltre la superficie lorda del terrazzino di circa 2,70 mq.

Dati catastali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 20, Sub. 49, Zc. 1, Categoria A2.

Confini

L'immobile confina sul lato nord-ovest con altra unità immobiliare, individuata al Catasto al Fg. 32 part. 493 sub. 50; sul lato ovest con ballatoio comune e con vano ascensore condominiale, non identificati catastalmente da alcun subalterno; sul lato sud-est con vano scala condominiale, non identificato catastalmente da alcun subalterno; sul lato est con distacco verso via Firenze; salvo altri.

Corrispondenza catastale

Dalla perizia, cui si rimanda per maggiori approfondimenti, si evince che non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi per alcune difformità distributive interne, che sulla planimetria catastale è erroneamente indicata un'altezza interna di 3,20 m mentre quella rilevata dal perito è di 2,86 m circa, che gli spessori della tramezzatura interna risultano rappresentati con dimensioni maggiori di quelle reali e infine non sono indicati alcuni pilastri/cavedi interni.

Il perito precisa che si dovrà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale, il cui costo è stimabile in complessivi € 550,00.

Il perito, precisa altresì che sulla visura catastale l'immobile viene indicato come ubicato al piano 6, mentre è effettivamente posto al piano 5 come riportato sulla planimetria catastale. Al riguardo si evidenzia la presenza di un piano intermedio (mezzanino), sovrastante l'ingresso condominiale, che attualmente non è servito dall'ascensore né accessibile dal vano scala condominiale. A tal proposito si evidenzia che nell'atto di provenienza (Compravendita del 30/05/2008 rep. 4368 Notaio Dott. Giampietro) leggesi testualmente: "appartamento sito al piano sesto, quinto sopra l'ammezzato, int. 25 (venticinque) ...".

Normativa urbanistica

Il lotto su cui è stato costruito il fabbricato condominiale di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, ricade in gran parte in sottozona B1 (art. 35 delle N.T.A.) e nella restante parte in zona VB (Aree destinate a viabilità) del vigente PRG del Comune di Montesilvano (PE).

Risulta, inoltre, sottoposto a Vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923 e al Vincolo paesaggistico di cui alla L. 1497/1939 (art. 76 delle N.T.A.).

Regolarità edilizia

Dalla perizia, cui si rimanda per maggiori approfondimenti, si evince che la costruzione non è antecedente al 01/09/1967, che il fabbricato condominiale di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato a seguito dell'approvazione del progetto per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione di cui alla licenza edilizia rilasciata in data 04/05/1968, nonché progetto di variante del 13/08/1970, che, però,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

non interessa l'immobile in oggetto e che è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità del 16/07/1970 per l'intero edificio.

Non vi sono le certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.

Il perito, precisa altresì che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla licenza edilizia rilasciata in data 04/05/1968 per alcune difformità meglio descritte nella perizia a cui si rimanda.

Il perito precisa che per poter sanare le suddette difformità interne e le difformità prospettiche sarà necessario, quindi, procedere alla presentazione al Comune di un progetto in sanatoria con opere, previo rilascio di autorizzazione (nulla osta) paesaggistica con richiesta di accertamento di compatibilità ambientale per le difformità prospettiche e sarà necessario presentare una nuova pratica di Scagi per l'agibilità dell'immobile, comprese le Di.Co. (Dichiarazioni di conformità) per gli impianti.

Il perito stima i costo complessivo per la presentazione delle suddette pratiche edilizie ammonta in circa complessivi € 8.000,00 e il costo delle opere da realizzare in circa € 2.500,00.

Si segnala che in caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare nullità ex art. 46 del DPR 380/01 e/o art. 40, comma 2, L. 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

I costi dell'eventuale sanatoria saranno a carico dell'aggiudicatario.

Parti comuni

Risultano comuni a tutte le unità immobiliari costituenti il fabbricato condominiale a forma di torre circolare con accesso dalla via Isonzo n. 6 l'androne, il corpo scala, i due vani ascensore, i ballatoi circolari presenti a partire dal piano primo e che consentono l'accesso alle varie unità immobiliari, non contraddistinti catastalmente da alcun subalterno.

L'immobile è occupato dai debitori e dal loro nucleo familiare che vi abitano quale abitazione principale.

PREZZO BASE D'ASTA: € 79.600,00 (Euro settantanovemilaseicento/00)
OFFERTA MININA: € 59.700,00 (Euro cinquantanovemilasettecento/00)
OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: € 1.000,00 (Euro mille/00)

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposte, come per legge.

Per tutto quanto non indicato nel presente avviso si rimanda alla perizia di stima agli atti.

L'immobile è meglio descritto nella relazione del C.T.U., Amoroso Barbara, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari il 28 febbraio 2025 e consultabile in forma epurata dalle generalità del debitore e di terzi sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## VISITA DEGLI IMMOBILI

Gli interessati a presentare offerte hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni (15) dalla richiesta (compatibilmente con le esigenze del caso). Le richieste di visita del bene devono essere effettuate dagli interessati tramite il sito https://pvp.giustizia.it mediante apposito pulsante presente all'interno dell'inserzione e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonea a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro (Art. 560 cpc).

## REGIME DELLA VENDITA

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori; con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti 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 di prezzo. La vendita 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, la mancanza di qualità e di eventuali difformità, anche di misura, della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento dell'immobile e degli impianti a norme di legge vigenti, spese condominiali, ove previste, dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - , anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura, ad eccezione di quelle, eventualmente, già indicate nella descrizione dell'immobile, e maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato presso il suo studio.

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.

Tutte le notizie inerenti il bene immobile pignorato, seppur non espressamente richiamate nel presente avviso, si reputano ben conosciute dai partecipanti alla vendita, sui quali grava, pertanto, l'onere di prendere visione ed esaminare attentamente il contenuto della relazione dell'esperto e della documentazione ipocatastale; la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

partecipazione alla vendita senza incanto implica, pertanto, la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

Si richiamano le vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato.

## CONDIZIONI DI VENDITA

### Disposizioni generali

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 dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica tramite il modulo web *"offerta telematica"* fornito dal Ministero della Giustizia ed al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita sul portale www.astetelematiche.it.

Nella pagina web iniziale Modulo Web ministeriale "*offerta telematica"* è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

L'offerta dovrà essere presentata **entro le ore 12.00 del 21 luglio 2025**, giorno precedente quello fissato per la verifica di ammissibilità.

L'offerta dovrà contenere:

1. 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 sessanta (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);
2. la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione - segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento e copia dell'IBAN dal quale è stato disposto - effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;
3. la richiesta di eventuali agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), i cui relativi moduli saranno depositati solo all'esito dell'aggiudicazione finale (stilati sui moduli reperibili sul sito internet del Tribunale di Pescara);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. se il soggetto offerente è coniugato, la dichiarazione del regime patrimoniale prescelto e, se in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (la relativa documentazione potrà essere inviata al delegato – e da questi trasmessa telematicamente - entro il momento del saldo prezzo);
5. 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;
6. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, recente copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese con data di emissione di non oltre 12 mesi) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
7. se l'offerta è formulata da più persone o da procuratore speciale, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

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

a) è sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
b) oppure, è direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:
   - l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;
   - il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale, gli allegati all'offerta e la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo, vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 del Ministero della Giustizia 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 Giustizi ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015. I gestori della vendita telematica ne daranno comunicazione agli interessati con avviso 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 non telematica e in essa saranno contenute tutte le informazioni previste per l'offerta telematica con i relativi allegati.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, 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 al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di aggiudicazione e successiva decadenza per mancato versamento del saldo prezzo nei termini.

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere **versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario n. 500632 intestato al Tribunale di Pescara - procedura esecutiva immobiliare n. 209/2024 R.G.E. ed acceso presso la BCC Abruzzese di Cappelle sul Tavo – Filiale di Francavilla al Mare, codice IBAN: IT35J0843477690000000500632, con la causale "versamento cauzione Procedura Esecutiva nr. 209/2024 R.G.E.".**

Il bonifico dovrà essere effettuato, a cura dell'offerente, in modo tale da consentire l'accredito sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno precedente alla data fissata per la vendita, pena l'**inammissibilità offerta**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

La restituzione della cauzione avverrà esclusivamente mediante disposizione di bonifico, da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione e il cui IBAN è stato precisato e documentato nell'offerta.

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

L'esame delle offerte verrà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it, attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale di Pescara o presso lo studio del professionista delegato.

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

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- 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 internet sopra indicato.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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

1) Nell'ipotesi di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta verrà accolta ed il bene verrà aggiudicato all'offerente;

b) b) se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta pari al 75% del prezzo indicato come prezzo base d'asta, ex art. 571 comma 2 c.p.c.), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale); in tal caso il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione;
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in tal caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

2) Nell'ipotesi di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci e ad assumere le determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: il professionista individuerà la migliore offerta tenendo 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;

c) 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 d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Gara tra gli offerenti

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

In particolare:

1. i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
2. ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
3. il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 13.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara.

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento, entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di TRE ORE);

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

PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente rinviato al primo giorno non festivo successivo.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le hanno effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione al migliore offerente in conformità ai criteri sopra indicati.

## INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

### Saldo del prezzo

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione.

E' ammissibile il pagamento rateale del prezzo. L'offerta sarà ritenuta ammissibile solo se il pagamento rateale è proposto entro un periodo non superiore a dodici (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.

Le disposizioni di cui al punto relativo alla decadenza dell'aggiudicatario ammesso al beneficio del pagamento rateizzato 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 che sia stato immesso nel possesso il rilascio dell'immobile al custode ed il decreto costituisce titolo esecutivo.

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

a) bonifico bancario sul conto corrente n. 500632 intestato al Tribunale di Pescara - procedura esecutiva immobiliare n. 209/2024 R.G.E. ed acceso presso la BCC Abruzzese di Cappelle sul Tavo – Filiale di Francavilla al Mare, codice IBAN: IT35J0843477690000000500632, (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 di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pescara Procedura Esecutiva n. 209/2024 R.G.E..

In caso di inadempimento all'obbligazione del pagamento del prezzo:

a) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

b) il professionista procederà a fissare immediatamente un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al Giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c..

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

a) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il conto della procedura con le modalità sopra indicate;

b) il professionista delegato verserà l'ottanta per cento (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 cod. civ.;

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

L'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, alle condizioni indicate nell'art. 41 comma 5 D. Lgs. n. 385/1993. Non è necessario richiedere altra autorizzazione al giudice per l'applicazione delle norme sopra indicate.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà adempiere all'**obbligo di rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585 comma 4 c.p.c.** (secondo modello reperibile sul sito internet del Tribunale di Pescara https://tribunale-pescara.giustizia.it/ e sul sito www.procedure.it). Si ricorda che ai sensi dell'art. 587 c.p.c., come modificato dall'art. 3 del d. lgs. 164/2024, se ne nel termine stabilito non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, comma 4 c.p.c., l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto.

Saldo spese

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, somma pari al venti per cento (20%) o, in caso di agevolazioni fiscali per prima casa, al quindici per cento (15%) del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista delegato e salvo conguaglio finale, per far fronte alle spese e all'assolvimento delle imposte, con l'avvertenza che le somme versate andranno imputate anzitutto a titolo di spese ex art. 1194 c.c..

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza. Sono a carico dell'aggiudicatario, altresì, le spese e gli oneri fiscali e tributari conseguenti al trasferimento degli immobili (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali), nonché il 50% del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal Giudice dell'Esecuzione.

Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, saranno a carico della procedura esecutiva.

Si segnala che in caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare nullità ex art. 46, comma 1, del testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001 e/o art. 40, comma 2, della L. n. 47/1985, 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.

Condizioni generali dell'assegnazione

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
c) 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:

a) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
b) fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a centoventi (120) giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti;
c) trasmettere al Giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento;
d) 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Altre informazioni per l'aggiudicatario

Presso il Tribunale di Pescara (III Piano, Blocco C, Stanza n. 319) è presente uno sportello di assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche (tel. 085/4503527) aperto il lunedì 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:

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

I recapiti telefonici 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.

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.

Adempimenti pubblicitari

Del presente avviso sarà data pubblicità, a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. mediante:

- pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia https://portalevenditepubbliche.giustizia.it;
- pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, epurata dalle indicazioni delle generalità del debitore e di terzi, sul sito internet www.astegiudiziarie.it
- pubblicazione dell'annuncio di vendita, tramite il sistema "*Rete Aste Real Estate*", sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeca.it , nonché sul sito www.subito.it;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, epurata dalle indicazioni delle generalità del debitore e di terzi, sul sito internet www.astalegale.net;
- pubblicazione, per estratto, sul periodico Pescara Affari, di un avviso con omissione delle generalità del

Maggiori informazioni potranno richiedersi presso lo studio del professionista delegato Avv. Paolo Iannacci, allo 085/4212110, email paoloiannacci@hotmail.com.

Pescara, 11.04.2025

Il professionista delegato dal G.E.

Avv. Paolo Iannacci

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009