

TRIBUNALE CIVILE di PESCARA
Esecuzione Immobiliare n. 26/2024 R.G.E.
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

La sottoscritta Avv. Monica Ceroni, con studio in Pescara alla via Forca di Penne n. 20, delegata, con provvedimento del 18/6/2025, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Pescara al compimento delle operazioni di vendita nonché alle attività connesse, ex art. 591 bis c.p.c e conseguenti, ex art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al Decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32 e successive modificazioni ed integrazioni,

AVVISA

che il giorno **19/11/2025, alle ore 10.00**, nell'aula riservata alle vendite delegate presso il Tribunale Civile di Pescara, si procederà alla **vendita telematica senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona e telematica**, previa verifica di ammissibilità delle offerte e deliberazione sulle medesime (secondo le condizioni di seguito indicate, in virtù di quanto stabilito nell'ordinanza di vendita del 18/6/2025), relativa al bene immobile sotto indicato, oggetto dell'esecuzione immobiliare in epigrafe.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO ("U")

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Massarenti 8/A, edificio B, piano T-1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificazione catastale Catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1609, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, superficie catastale 130 mq, rendita 328,98.

Appartamento al primo piano con cantina al piano terra e corte esclusiva, porzione di un fabbricato composto da tre piani fuori terra e un sottotetto, senza ascensore, denominato palazzina B.

L'unità di ca. mq 100,00 calpestabili è composta al **piano terra** da ingresso, bagno e vano cantina utilizzato in parte come cucina /pranzo con camino e, al **piano primo**, da tre ampie camere e bagno. In un vano ad uso camera sussiste la predisposizione degli impianti per l'angolo cottura, come da destinazione d'origine. L'unità' è inoltre dotata di un balcone e di una loggia di ca. mq 15,00 sul fronte principale. Il collegamento tra i due livelli è garantito sia dalla scala interna che dal vano scala condominiale, a servizio di due ingressi al piano terra e al piano primo, mentre la cantina al piano terra è accessibile anche dall'esterno tramite una basculante.

Destinazione urbanistica: L'area sulla quale insiste l'immobile è ricompresa integralmente all'interno della Sottozona B6 di Completamento e trasformazione PUE, normata dall'art.40 delle N.T.A. della strumentazione urbanistica vigente nel comune di Montesilvano. Quadrante 4.3 L'area è inoltre interessata dal vincolo idrogeologico.

Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato dall'esecutato.

Regolarità urbanistico-edilizia; nella CTU si legge: *“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. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è porzione di un fabbricato residenziale in attuazione del sub-ambito dei PUE n.309 e 310 Q4.3, lotto B. La variante alla scheda PUE menzionata è stata approvata con delibera G.M. n. 377 del 14/11/02. La ditta DMP Costruzioni sas con la DIA del 30/06/2003 n.034552, depositava inizialmente un progetto con due piani abitabili, oltre il piano terra destinato a garage e cantina (di altezza 2.40 mt) e sottotetto dotato di impianti. Con la DIA del 27/10/2004 n.051499 venivano depositate in variante il recupero dei sottotetti, la trasformazione di alcuni garage in cantine, variazioni interne di tramezzi e realizzazione di bagni al piano terra, nuove scale interne di collegamento tra il piano terra e il primo piano. Oggi il fabbricato è composto da una schiera di 4 unità duplex tra piano terra e primo e 4 unità duplex tra secondo piano e sottotetto. In data 06/12/2004 veniva sottoscritto certificato di collaudo delle opere. In data 06/03/2006 con n. prot. Gen. 011784 il comune di Montesilvano attestava l'agibilità dell'intero fabbricato e nello specifico, per l'unità oggetto di procedura esecutiva, venivano dichiarati come agibili i seguenti locali: piano terra sub.9 - 2 cantine e un wc; piano primo sub.9 - 2 camere, 1 soggiorno/pranzo/angolo cottura, 1 bagno, 1 disimpegno.*

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità: Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico; Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. Dalle verifiche effettuate si è rilevata una difformità tra stato di fatto e l'ultimo progetto depositato relativamente alla destinazione d'uso dei vani, ma non nella distribuzione degli spazi. Il piano terra destinato a cantina accoglie in realtà la zona giorno con cucina e salotto e al piano primo, il locale destinato a soggiorno pranzo e angolo cottura, con impianti predisposti, risulta essere una camera da letto. E' possibile sanare tali difformità ripristinando lo stato dei luoghi senza opere edilizie o comunque con piccoli interventi in economia. Solo con uno stato di fatto regolare si potrà eventualmente presentare una pratica per il recupero di porzione della cantina, rispettando i parametri aeroilluminanti e trasformando questo spazio accessorio non abitabile, con un'altezza di 2,40 mt, in vano abitabile, ai sensi della L.R. 40/2017, viste anche le nuove norme introdotte dalla legge 105/2024 conosciuta come “Decreto salva casa”.

Gli oneri da sostenere comprensivi anche di un certificato APE sono di ca. 1.500,00 €.”

Il CTU evidenzia altresì che *“Si rileva la costituzione di Vincolo di Destinazione a favore del comune di Montesilvano, autenticata dal notaio Giovanni Bulferi in data 23/10/2006 rep.137151, trascritto a Pescara il 26/10/2006 al n.14309. La scrittura privata è a carico degli esecutati e dell'Immobiliare *****, proprietaria di un attiguo terreno con sovrastante fabbricato in via Irma Bandiera, identificato al fg.13 - part.1720. Il fabbricato di cui è porzione il cespite pignorato è posizionato a 4,50 mt dal confine in virtù del regolamento dettato dal PUE 309/A - 310 - quadrante 4.3, approvato. Al piano interrato del terreno attiguo alla part.1609, insiste un parcheggio e un magazzino di proprietà dell'Immobiliare suddetta, realizzato in deroga alla distanza di 1,50 mt dal confine, mentre al piano terra, in corrispondenza della corte esclusiva di pertinenza del bene pignorato, è stata realizzata una tettoia a confine con la part.1720. L'accordo sottoscritto dalle parti oltre a sancire la deroga sulla distanza obbliga gli esecutati a garantire che la raccolta delle acque piovane provenienti dalla tettoia avvenga nella loro proprietà”*

Prezzo Base d'Asta del LOTTO UNICO (“U”): € 133.525,00

Offerta minima per la partecipazione alla vendita pari al 75%: € 100.143,75

Offerta minima in aumento in caso di gara tra più offerenti: € 2.000,00

Oltre imposte, come per legge, da quantificarsi all'esito dell'aggiudicazione.

L'immobile posto in vendita è meglio descritto nella perizia del 12/2/2025, con i relativi allegati, dell'esperto stimatore Arch. Bocola Oriana, alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso, oltre che per chiarimenti sulle eventuali difformità catastali e per la destinazione urbanistica. La menzionata relazione del C.T.U. è depositata nel fascicolo dell'esecuzione n. RGE 26/2024 del Tribunale di Pescara e consultabili sul "Portale delle Vendite Pubbliche" e sui siti internet in cui saranno effettuati gli adempimenti pubblicitari di seguito descritti.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato presso il suo studio.

Per quanto non indicato nel presente avviso, si rimanda alla relazione di stima dell'esperto la cui conoscenza integrale è presupposto per la partecipazione alla vendita.

VISITA IMMOBILE

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto a visionare gli immobili in vendita, entro quindici giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

La disamina del bene si svolgerà con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contratti tra loro (art. 560 c.p.c.).

REGIME DELLA VENDITA

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/1985, come modificata ed integrata dal DPR 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori; con tutti 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 condominiale). La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar 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; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o difformità, anche di misura, della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli immobili e degli 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.

Agli effetti del D.M. 22.01.2008 n. 37 e del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti della ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale anche in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che l'Attestato di Prestazione Energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti ad eccezione di quelle già indicate nella descrizione dell'immobile. Eventuali iscrizioni o trascrizioni, ove esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura.

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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito e ricorrendone i presupposti, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/2/1985 n.47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, purché presenti, a proprie esclusive spese, domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi (120) giorni dalla notifica o, in mancanza, dalla trascrizione del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega si applicheranno le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato presso il suo studio.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

DISPOSIZIONI GENERALI

Il GESTORE della vendita telematica è: Astalegale.net S.p.a.

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

Il REFERENTE della PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

OFFERTA

L'offerta d'acquisto (in bollo) dovrà essere presentata 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 del gestore della vendita telematica.

Dovranno essere scrupolosamente seguite le indicazioni contenute sul Portale delle Vendite Pubbliche circa il deposito delle domande di partecipazione/offerte di acquisto. 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.

Il termine per la formulazione delle offerte è fissato entro le ore 12:00 del giorno 18/11/2025

(giorno antecedente a quello fissato per la vendita): l’offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso.

All’offerta debbono essere allegati:

- a)** copia del documento di identità in corso di validità 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 (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 del 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 con data di emissione non antecedente 12 mesi) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri;
- g)** se l’offerta è formulata da più persone, o da procuratore speciale, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l’offerta.

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

Si precisa che all'offerta dovrà essere allegata l'indicazione dell'IBAN del conto corrente dell'offerente utilizzato per il versamento della cauzione, al fine di consentire al professionista delegato la restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: **a)** deve essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: **b)** deve essere 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 pagamento del bollo, devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: **a)** l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; **b)** l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente tramite bonifico bancario o carta di credito), accedendo all'area "Pagamenti 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 daranno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato in Pescara alla via Forca di Penne n.20; 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 viene 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 (la causale del bonifico conterrà la dicitura "versamento 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 intestato alla procedura: "TRIB. PE PROC. N. 26/2024 RGE IMM." acceso presso la Banca Popolare delle Province Molisane, Filiale 004 di Pescara, coordinate: IBAN IT 16 M 05033 15400 000000113733 (Codice BIC PPMSIT31XXX).

Il bonifico, con causale "proc. esecutiva n. 26/2024 R.G.E. - versamento cauzione", deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo da consentire l'accredito entro il giorno precedente alla data fissata per la vendita, pena l'inammissibilità dell'offerta. Qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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 in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione e il cui Iban è stato precisato e documentato nell'offerta.

ESAME DELLE OFFERTE

La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali avranno luogo a cura del professionista, tramite il portale del gestore della vendita telematica, attraverso collegamento operato

nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà 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 non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

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

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, in conformità alle prescrizioni degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

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

All'esito della verifica sulla ammissibilità delle offerte, **nel caso di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**, il professionista procederà come segue:

- a) se l'offerta è pari o superiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita, l'offerta è accolta ed il bene verrà aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita (ovviamente nei limiti di ammissibilità dell'offerta, pari al 75% del prezzo indicato come prezzo base d'asta, ex art. 571, comma 2, cpc), l'offerta verrà 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 della esistenza di circostanze specifiche e concrete (che saranno indicate espressamente in 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.

GARA TRA OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista procederà ad avviare la gara tra gli offerenti, che avrà luogo con le modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta, secondo il sistema dei plurimi rilanci.

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

I) maggior importo del prezzo offerto;

II) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;

III) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

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

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà termine finale alle ore 13:00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista avrà 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 potranno essere inferiori a €. 500,00 per gli immobili aventi prezzo base pari o inferiore a €. 50.000,00, €. 1.000,00 per gli immobili aventi prezzo base pari o inferiore a €. 100.000,00, €. 2.000,00 per gli immobili aventi prezzo base pari o inferiore a €. 200.000,00, €. 5.000,00 per gli immobili aventi prezzo base superiore a €. 200.000,00.

I partecipanti ammessi alla gara potranno 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 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 avranno 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 avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine finale sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

CONDIZIONI GENERALI DELL’ASSEGNAZIONE

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

- I)** la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- II)** la vendita non abbia 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 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)** 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.

SALDO DEL PREZZO

Il versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario deve aver luogo entro il **termine indicato** nella offerta, oppure, nel caso nella offerta non sia indicato un termine o nel caso nella offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dalla 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 G.E.

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

I) bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura "TRIB. PE PROC. N. 26/2024 RGE IMM." acceso presso la Banca Popolare delle Province Molisane, Filiale 004 di Pescara, coordinate: **iban IT 16 M 05033 15400 000000113733** - (Codice BIC PPMSIT31XXX) (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. 26/2024 R.G.E.

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

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

II) il professionista procederà a fissare immediatamente 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 la emissione del provvedimento di cui all'art. 587c.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 abbia luogo con le seguenti modalità:

i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il conto della procedura con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà l'80% dell'importo al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (allo scopo di evitare che al creditore fondiario vengano assegnate somme diverse da quelle poi oggetto di assegnazione definitiva, il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme); a tal fine il creditore fondiario è invitato a far pervenire al professionista delegato, 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. In caso di mancata o intempestiva precisazione del credito fondiario, l'intero prezzo sarà versato alla procedura nel termine fissato.

iii) il professionista delegato tratterrà il restante 20% (oltre 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.

Ai fini di cui sopra è necessario che il professionista delegato: 1) verifichi la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data d'iscrizione della ipoteca; 2) verifichi la corretta quantificazione 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 fondiario.

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 DELLE 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 delegato 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 sono a carico della procedura esecutiva e, pertanto, il delegato è autorizzato 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 dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita a carico dell'aggiudicatario (somma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione o al 15% del prezzo di aggiudicazione, ove dichiarati di volersi avvalere dei benefici fiscali legati all'acquisto della prima casa). Ove dette somme dovessero risultare insufficienti, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarle nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di 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 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.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario deve 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. 597 cpc, come modificato dall'art. 3 del dlgs 164/2024, se nel termine stabilito non è resa la dichiarazione prevista dall'art. 585 comma 4 cpc, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto.

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 cpc, il professionista darà tempestivo avviso al giudice ai fini della pronuncia di decadenza ex art. 587 cpc. 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 parte entro dieci giorni dalla scadenza del termine.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

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

a) pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia**;

b) pubblicazione dell'avviso di vendita, della presente ordinanza 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:
1) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; 2) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; 3) 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 presente ordinanza e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie sul sito internet **www.astalegale.net** di titolarità di Astalegale.net s.p.a.;

e) pubblicazione per estratto sul periodico "**Pescara Affari**".

* * * * *

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale, degli allegati e delle eventuali integrazioni;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nell'ordinanza di vendita 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 qui non espressamente previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni potranno richiedersi al professionista delegato Avv. Monica Ceroni, tel.: 085 2059456 – cell. 3388465536 – e-mail: avvceronimonica@gmail.com.

Pescara, 20/08/2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Monica Ceroni