

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA DANIELA ANGELOZZI
PROCEDURA ESECUTIVA N. 3/2022 R.G.E.
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
PRIMO ESPERIMENTO**

L'Avv. PAOLO SARDINI, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Pescara con ordinanza in data 20.06.2022

AVVISA

che **il giorno 14 Luglio 2026 alle ore 9,15** avanti a sé, presso l'aula n.320 o comunque presso quella dedicata alle vendite delegate del Tribunale di Pescara, alla Via A. Lo Feudo, corpo C, avverrà la vendita senza incanto, con modalità asincrona (secondo le "condizioni di vendita" previste nel presente avviso, dei beni immobili relativi al giudizio di espropriazione immobiliare sopra indicato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

Bene n.1: Appartamento ubicato a Pescara (PE) alla Via Zara n.25, piano 1, di mq 108,75 (102,00 mq abitazione, 6,75 mq balcone scoperto).

Individuato al catasto del Comune di Pescara Foglio 9, particella 249 Sub. 25, Zona Cens. 1, Cat. A2, consistenza 5 vani, Rendita 619,75 €, piano 1.

L'immobile pignorato è sito all'interno di un fabbricato condominiale dotato di ascensore.

L'unità abitativa è così suddivisa: un ingresso/soggiorno, cucinino/tinello, una camera, una cameretta, bagno, ripostiglio e balcone. Posto in zona semicentrale, il fabbricato è situato in prossimità dei principali servizi e attività della città ed in prossimità del lungomare. Dotato di annesso garage con accesso autonomo da cortile privato, dello stesso stabile.

L'immobile si presenta in generali buone condizioni conservative, non risultando ammaloramenti evidenti.

Bene 2: Garage ubicato a Pescara (PE) alla Via Zara n.25, edificio unico, scala unica, piano 1, di mq 10,70.

Individuato al catasto del Comune di Pescara Foglio 9, particella 249 Sub. 7, Zona Cens. 1, Cat. C6, Superficie catastale 9 mq, Rendita 42,76 €, piano terra.

Box ad uso deposito e autorimessa per piccoli veicoli, motocicli, bicilette oltre che come deposito, ubicato al piano terra dello stesso stabile dell'appartamento, con accesso indipendente da corte privata. Stato conservativo generale di livello modesto.

Entrambi gli immobili sono occupati dal debitore esecutato, non risultano gravati da servitù e sono assoggettati a vincoli ed oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

DIRITTO DI VENDITA:

Intera proprietà.

REGOLARITÀ URBANISTICO EDILIZIA E CATASTALE.

Regolarità Urbanistica.

In relazione alla normativa urbanistica il CTU ha rilevato che secondo la zonizzazione del PRG vigente, il fabbricato ricade in zona con Destinazione urbanistica così individuato: SOTTOZONA B2-CONSERVAZIONE E RECUPERO- NTA: Art.32.

Regolarità Edilizia.

All'esito del sopralluogo svolto il CTU, **in relazione all'appartamento**, ha rilevato quanto segue:

Rispetto al progetto approvato, lo stato di fatto dell'appartamento pignorato si discosta per:

- la presenza di un vano ad uso cucina posto in sostituzione di un balcone;
- la presenza di un tramezzo divisorio nel vano soggiorno;
- l'assenza di un tramezzo divisorio posto tra il vano di ingresso ed il soggiorno;
- la diversa posizione della porta di ingresso;
- diversa posizione della finestra nella camera matrimoniale.

A seguito dell'accesso presso lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) del comune di Pescara il CTU ha rilevato che:

- la sanabilità delle difformità potrebbe essere ottenuta, ai sensi dell'art. 34 ter e art. 36 del DPR 380/01, attraverso la presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) con il pagamento della sanzione pecuniaria minima di € 516,00, una per gli interventi realizzati ante '77 ed una per quello non databile.

Si stima che la spesa necessaria per la presentazione della SCIA in sanatoria suddetta, si compone di:

- oneri professionali stimabili in € 3.000,00, IVA compresa;
- sanzione pecuniaria per € 1.032,00 (€ 516,00 x 2);
- € 108,35 per diritti tecnici e € 20,20 per diritti di segreteria.

L'unità immobiliare risulta infine priva di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

In relazione al Garage, il CTU ha rilevato che:

La realizzazione del box è frutto di opere realizzate certamente prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, dato che è così presente nella planimetria catastale datata il 20/05/1963;

la sanabilità potrebbe essere ottenuta, ai sensi dell'art. 34 ter del DPR 380/01, attraverso la presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) con il pagamento della sanzione pecuniaria minima di € 516,00.

Si stima che la spesa necessaria per la presentazione della SCIA in sanatoria suddetta, si compone di:

- oneri professionali stimabili in € 1.000,00, IVA compresa;
- sanzione pecuniaria per € 516,00;
- € 108,35 per diritti tecnici e € 20,20 per diritti di segreteria.

Conformità catastali

Infine, il CTU ha altresì riscontrato le seguenti difformità catastali: sono emerse le seguenti difformità:

L'attuale stato di fatto dell'appartamento si discosta, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, per i seguenti aspetti:

- assenza del tramezzo divisorio tra il vano ingresso e quello individuabile come soggiorno;
- non risulta essere presente divisorio tra il vano cucina e quello attiguo, individuabile come soggiorno, che nella planimetria catastale è rappresentato come finestra.

Viste le suddette difformità il Perito ha provveduto alla presentazione di una pratica di Variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, presso l'Agenzia del Territorio di Pescara. Pratica in attesa di accettazione al momento del deposito della perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara, aggiornate al 22/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni:

1) Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario I scritto a Pescara il 17/04/2007 Reg. gen. 7491 - Reg. part. 1345 Importo: € 300.000,00 A favore di ~~_____~~ di ~~_____~~ di ~~_____~~ Contro ~~_____~~ Formalità a carico della procedura Capitale: € 150.000,00 Rogante: Notaio Simonetta De Berardinis Data:

11/04/2007N° repertorio: 24819N° raccolta: 8017 Note: Grava sugli immobili individuati presso il catasto di Pescara: Foglio 9 Particella 249 Sub. 7 e Sub. 25

2) Ipoteca legale derivante ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 intr. dall'art. 16 del d.lgs. 26/02/99 nr 46 Iscritto a Pescara il 04/05/2010Reg. gen. 7592 - Reg. part. 1737Importo: € 107.169,22A favore di ██████████ - Pescara ██████████. Formalità a carico della procedura Capitale: € 53.584,61Note: Grava sugli immobili individuati presso il catasto di Pescara: Foglio 9 Particella 249 Sub. 7 e Sub. 25

Trascrizioni:

1) Verbale di pignoramento immobili del 30/11/2021, n. rep. 3869 Trascritto a Pescara il 07/01/2022Reg. gen. 150 - Reg. part. 109A favore di ██████████. Contro ██████████. Formalità a carico della procedura Note: Grava sugli immobili individuati presso il catasto di Pescara: Foglio 9 Particella 249 Sub. 7 e Sub. 25

STIMA DEI BENI PIGNORATI

Il perito, in considerazione delle caratteristiche degli immobili pignorati ed in particolare della loro ubicazione in zona semicentrale della città, del taglio dimensionale dell'unità abitativa, applicando il metodo del confronto di mercato con beni simili, a seguito di preventiva indagine finalizzata ad individuare il valore di mercato in tempi recenti e tenuto conto delle difformità edilizie catastali riscontrate e delle spese per la regolarizzazione dei beni, ha individuato il valore finale di stima **in euro 265.488,90**.

All'uopo di quanto sopra dedotto:

PREZZO BASE D'ASTA:

€ 265.488,90 (duecentosessantacinquemilaquattrocentoottantotto/90)

OFFERTA MINIMA DI EURO:

199.116,68, (centonovantanovemilacentosedici/68) **pari al 75% del prezzo base d'asta**

In caso di gara ex art. 573 C.P.C. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori di **€ 5.000,00 (cinquemila/00)**

Vendita Non Soggetta Ad Iva.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

VISITA DEGLI IMMOBILI:

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto ad esaminare i beni 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 dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro (art.560 c.p.c.)

REGIME DELLA VENDITA

Le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori dipendenze e pertinenze ad esse relative servitù attive e passive, ove presenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori e che il bene è venduto libero di iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni 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.

Si precisa inoltre che ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita resterà a carico del soggetto aggiudicatario e che le spese relative alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sul bene aggiudicato sono a carico della procedura, eventuali maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato presso il suo studio.

CONDIZIONI DI VENDITA

Il Gestore Della Vendita Telematica è: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA.
Il portale del gestore della vendita telematica è: www.astetelematiche.it.
Il REFERENTE della PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

L'offerta di acquisto (in bollo) può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica.

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 della offerta telematica.

L'offerta dovrà essere presentata entro le ore 12,00 del giorno precedente quello fissato per la verifica di ammissibilità.

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del documento di 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 (mentre i relativi moduli saranno depositati solo all'esito dell'aggiudicazione finale);
- d) la dichiarazione relativa al regime di comunione legale dell'offerente (la relativa documentazione, con copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, potrà essere inviata al delegato - e da questi trasmessa telematicamente- entro il momento del saldo prezzo);
- e) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, recente copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese di non oltre 12 mesi) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- g) se l'offerta è formulata da più persone o da procuratore speciale, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

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

a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure,

b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12, comma 4, e dell'art. 13 del D.M. n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del D.P.R. n.68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.23, comma 4, D.M. 32/2025.

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;

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 pago Pa - utenti non registrati" sul portale dei servizi telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it> fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma D.M.n.32 del 2015.

I gestori della vendita telematica ne danno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità.

In questo caso le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista delegato, sito in Pescara, alla Via Nicola Fabrizi n.185. 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 e non comunicati ai sensi dell'art.15, primo comma, D.M. n.32 del 2015 l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita. I problemi di connessione non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

CAUZIONE

L'offerente deve versare una somma pari almeno ai 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 n. 002/023/150652 intestato al Tribunale di Pescara procedura R.G.E. n. 3/2022 acceso presso Banca di Credito Cooperativo di Castiglione Messer Raimondo e Pianella, Filiale di Pescara – IBAN: IT38D 08473 15400 000000 150652.

Il bonifico va effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito **entro il giorno precedente alla data fissata per la vendita**, pena l'inammissibilità della offerta.

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

TERMINE PER LA FORMULAZIONE DELLE OFFERTE E DATA DELLA VENDITA

L'offerta dovrà essere presentata entro le ore 12,00 del 13 Luglio 2026

La vendita avverrà il giorno immediatamente successivo ossia il 14 Luglio 2026, alle ore 9,00.

Il 14 Luglio 2026 si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali nella ordinanza di delega ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica.

Anche la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita- con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

- verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza;
- verifica l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione;
- procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica.

I dati personali di ciascun offerente non saranno 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.

VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il professionista verificata l'ammissibilità delle offerte, nel caso sia stata formulata unica offerta ammissibile e il valore offerto sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di

riferimento" indicato nell'avviso di vendita l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente.

Laddove l'offerta 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 cpc), l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

– il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione della esistenza di circostanze specifiche e concrete (che indicarsi in ogni caso espressamente in verbale);

– in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ad agli adempimenti consequenziali.

GARA TRA GLI OFFERENTI

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

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

- i) maggior importo del prezzo offerto;
- ii) a parità di prezzo offerto, maggiori importo della cauzione prestata;
- iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione delle 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 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 comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

Il professionista procede 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 delibazione dell'istanza di assegnazione e dagli adempimenti consequenziali. Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggior offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);

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

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

SALDO PREZZO DI AGGIUDICAZIONE

Il versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario deve aver luogo entro il termine indicato nella offerta, oppure, nel caso nell'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 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.

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

- i) bonifico bancario sul conto-corrente n. 002/023/150652 intestato al Tribunale di Pescara procedura R.G.E. n. 3/2022 acceso presso Banca di Credito Cooperativo di Castiglione Messer Raimondo e Pianella, Filiale di Pescara - IBAN: IT38D 08473 15400 000000 150652: (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. 3/2022 R.G.E.

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

- i) l'aggiudicazione è revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione sono acquisite a titolo di multa;
- ii) il professionista 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.587 cpc.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n.646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976 n.7 ovvero dell'art.38 del D.Lgs. 10 settembre 1993 n.385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo deve avvenire 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 fondiario 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 che al creditore fondiario vengano assegnate somme diverse da quelle poi oggetto di assegnazione definitiva, il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme); a tal fine il professionista inviterà il creditore fondiario a fargli pervenire, prima degli esperimenti la nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata in suo favore con avviso che, in mancanza non potrà farsi luogo al versamento diretto in favore del creditore fondiario. In caso di mancata o intempestiva precisazione del credito fondiario, il professionista gli comunicherà che l'intero residuo prezzo sarà versato dall'aggiudicatario alla procedura nel termine fissato;

iii) Il professionista delegato tratterà il restante 20% (oltre porto 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 altresì necessario che il professionista delegato:

- 1) verifichi la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data d'iscrizione dell'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 cc (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.41 comma 5 D.L.gs. n.385/1993.

Non sarà necessario richiedere altra autorizzazione al giudice per l'applicazione delle norme sopra indicate.

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 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 al pignoramento sono a carico della procedura esecutiva e, pertanto, il delegato è autorizzato sin da ora ad effettuare il pagamento con il ricavato della vendita, rendicontandole.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario deve depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita a carico dell'aggiudicatario (somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione o al 15% del prezzo di aggiudicazione, ove 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 innanzitutto a titolo di spese ex art.1194 cc.

All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista provvederà a redigere 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.

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 sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti;
- iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento;
- iv) a predisporre anche in tale occasione progetto di distribuzione.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza il trasferimento è fatto a favore del creditore.

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

GLI ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

La pubblicità prescritta dall'art. 490 c.p.c. per ogni singolo esperimento di vendita dovrà effettuarsi, almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art.571 c.p.c., secondo le seguenti modalità e termini:

A) Pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

A questo proposito, va rilevato che ai sensi del primo comma dell'art.490 l'avviso di vendita deve essere pubblicato sul sito Internet del Ministero della Giustizia, in una area

denominata "Portale delle Vendite Pubbliche", e che l'art. 631 bis c.p.c. dispone che l'omessa pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale per causa imputabile al creditore precedente o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, comporta la estinzione della procedura; rilevato ancora che ai sensi dell'artt.161 quater disp.att. c.p.c., la pubblicazione sul portale deve essere eseguita in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia, le quali prevedono che la pubblicazione sui siti individuati dal Giudice sia eseguita prelevando dal portale i dati della vendita, sicché appare efficiente affidare l'adempimento al medesimo soggetto che assicura la pubblicazione dell'avviso di vendita sui siti internet; la pubblicità sul portale è eseguita da Aste Giudiziarie Inlinea spa, in qualità di soggetto legittimato autorizzando a tal fine la cancelleria ad inserire con incarico di commissionario nel registro informatico SIECIC della procedura la suindicata Società con il codice fiscale del legale rappresentante.

B) L'avviso di vendita, unitamente a copia della ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sono pubblicate 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 spa dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it e Subito.it. Sarà cura della società garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì:

- i) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria;
- ii) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita;
- iii) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet, ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre informazioni per partecipare alla vendita;

D) pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'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"

Maggiori informazioni potranno richiedersi presso lo studio del Professionista delegato Avv. Paolo Sardini, sito in Pescara alla Via Nicola Fabrizi n.185, previo appuntamento, telefono 085.4215229 - mail: info@studiolegalesardini.it

Pescara, 13.04.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Paolo Sardini

