

Avv. Patrizia Silvestri

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI PESCARA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione n.41/2023

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Daniela Angelozzi

Custode-Delegato: Avv. Patrizia Silvestri

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Il sottoscritto Professionista Delegato Avv. Patrizia Silvestri, con studio in Pescara, alla via Petrarca, 44, tel. 348/5175866 Pec: avvpatriziasilvestri@cnfpec.it, delegato ai sensi dell'art. 591 bis cpc dal G.E. presso il Tribunale di Pescara al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n.41/2023, giusta ultima ordinanza di delega in data 11 febbraio 2025

AVVISA

che il **giorno 18 (diciotto) novembre 2025, alle ore 9,15** presso il Tribunale di Pescara, nell'aula adibita allo svolgimento delle aste telematiche, in Via Lo Feudo, procederà alla vendita con modalità telematica (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) tramite piattaforma www.astetelematiche.it, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art.161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26.02.2015 n.32, dei seguenti beni immobili analiticamente descritti nella perizia redatta dall'Arch. Angelo D'Alonzo allegata al fascicolo della esecuzione, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed al quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul seguente lotto, oltre che per chiarimenti sulle eventuali difformità catastali e per la destinazione urbanistica dell'immobile stesso

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bene n.1

ASTE
GIUDIZIARIE®

11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1
0

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Appartamento residenziale ubicato a Tocco da Casauria (PE), alla via Trieste, 14, in piccola palazzina, piano primo, vicino al centro storico, il fabbricato è dotato di corte comune al piano terra e di corte comune al piano seminterrato adibito a parcheggio.

Identificativo al Catasto fabbricati -Foglio 7, Part. 1630, sub 3, Cat.A2, Classe 2, consistenza vani 7, rendita € 379,60, superficie convenzionale mq. 176,66.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1.

Stato di occupazione: occupato dagli esecutati.

Destinazione urbanistica: l'immobile risulta localizzato in sottozona A3 (ristrutturazione edilizia dal vigente PRG del Comune di Tocco.

Regolarità edilizia: l'immobile risulta regolare per la legge n.47/1985, la costruzione non è antecedente al 1/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile risulta interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 5/82 del 3/3/1982
- Concessione edilizia in sanatoria n.17/88 dell'8/3/1988
- Concessione edilizia in sanatoria n.20/96 del 15/11/1996
- L'immobile è dotato di autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Tocco da Casauria prot. 6019 del 2/12/1992

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile /APE
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

Dal rilievo effettuato dal CTU si evidenziano alcune lievi difformità rispetto ai titoli edilizi rinvenuti presso l'ufficio tecnico del Comune. In particolare, si evidenzia la presenza di alcune

aperture esterne (finestre) realizzate nel piano sottotetto, ma non riportate negli elaborati tecnici autorizzativi. L'altezza utile interna del sottotetto risulta maggiore di quanto riportato negli elaborati grafici autorizzativi. Nelle planimetrie non è riportata alcuna scala di accesso a tale piano sottotetto. Nel piano primo si evidenzia la mancata realizzazione di una veranda esterna autorizzata con concessione edilizia in sanatoria n. 20/96 e la presenza sul balcone dove si sarebbe dovuta realizzare tale veranda, di un piccolo locale termico nel quale è installata la caldaia murale per il riscaldamento dell'immobile e per la produzione di acqua calda sanitaria. Si segnala inoltre, il diverso utilizzo di un locale interno che sui titoli autorizzativi è segnato come spogliatoio, mentre dal rilievo effettuato risulta come bagno.

Vincoli od oneri condominiali

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Bene n.2

Magazzino ubicato a Tocco da Casauria (PE), alla via Trieste, 14, in piccola palazzina, piano seminterrato, vicino al centro storico, il fabbricato è dotato di corte comune al piano terra e di corte comune al piano seminterrato adibito a parcheggio.

Identificativo al Catasto fabbricati -Foglio 7, Part. 1630, sub 9, Cat.C2, classe U, consistenza 58 mq, rendita €.194,70, superficie convenzionale mq. 71,00.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1

Destinazione urbanistica: l'immobile risulta localizzato in sottozona A3 (ristrutturazione edilizia) dal vigente PRG del Comune di Tocco.

Regolarità edilizia: l'immobile risulta regolare per la legge n.47/1985 la costruzione non è antecedente al 1/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile risulta interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 5/82 del 3/3/1982

- Concessione edilizia in sanatoria n.17/88 dell'8/3/1988
- Concessione edilizia in sanatoria n.20/96 del 15/11/1996
- Denuncia di inizio attività (DIA) prot. N.04 del 15/04/2004
- L'immobile è dotato di autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Tocco da Casauria prot. 6019 del 2/12/1992

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile /APE
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

Dal rilievo effettuato dal CTU si evidenziano alcune lievi difformità rispetto ai titoli edilizi rinvenuti presso l'ufficio tecnico del Comune. In particolare, si evidenziano l'incorporamento dei primi due locali seminterrati e la realizzazione di un bagno nel terzo locale completamente interrato. Si segnala il diverso utilizzo del primo grande locale accorpato che non è utilizzato come magazzino, ma come taverna.

Vincoli od oneri condominiali

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO:

Euro102.591,12 (centoduemilacinquecentonovantuno/12)

OFFERTA MINIMA: Euro76.943,34 (settantaseimilanovecentoquarantatre/34)

I rilanci sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a €2.000,00

Vendita non soggetta ad I.V.A.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art.2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, 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, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, la liberazione dell'immobile, ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario e le spese relative alle cancellazioni delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sul bene aggiudicato sono a carico della procedura.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n.

47. Eventuali abusi edilizi dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative in tempo vigenti lo consentano, purché presenti domanda di permesso in sanatoria entro il termine di 120 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

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

Si precisa che, in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 12,00 del giorno 17 novembre 2025** antecedente a quello della udienza di vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

All'offerta dovranno essere allegati: a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (nel caso di soggetto straniero non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno valido o – se scaduto- occorre che sia data prova di aver presentato la richiesta di rinnovo prima della scadenza o entro 60 giorni dalla scadenza, con la relativa ricevuta di presentazione all'autorità competente; ovvero indicazione del Trattato Internazionale tra Stato Italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano); b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione; c) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.procedure.it); d) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;

e) se il soggetto offerente è minorenni 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; f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) 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'offerta deve essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure può 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 avvenuto pagamento del bollo vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero di Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che **si intende depositata** nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge, con modalità telematica (bonifico bancario o carta di credito) accedendo all'area: "Pagamento online tramite pagoPa- utenti non registrati" sul portale dei servizi telematici,

all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avviamento 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, 1° comma, DM n.32 del 2015. I gestori della vendita telematica ne danno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato. L'offerta verrà formulata con modalità non telematica e in essa saranno contenute tutte le informazioni previste per l'offerta telematica con i relativi allegati. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art 15, 1° comma, DM n.32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica 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.

L'offerente dovrà, altresì, dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente n. 000000156248 aperto presso la Banca di Credito Cooperativo di Castiglione Messer Raimondo e Pianella intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 41/2023 R.G.E. al seguente **IBAN:**

IT23P0847315400000000156248, tale importo sarà trattenuto in caso di aggiudicazione e successiva decadenza per mancato versamento del saldo prezzo nei termini.

Il versamento, con causale: "Proc. Esecutiva n.41/2023 R.G.E., LOTTO UNICO versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza fissata per la vendita telematica. Si consiglia pertanto di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni prima del termine di scadenza per la presentazione dell'offerta di acquisto.

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

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) va 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 luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

*** **

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati 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 utilizzata per trasmettere l'offerta.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica accedendo alla stessa con le credenziali ricevute ed in base alle istruzioni ricevute.

Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nel giorno e nell'ora fissate nell'avviso di vendita 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 di vendita;

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.

Verificata l'ammissibilità dell'offerta, nel caso sia stata formulata unica offerta ammissibile e il valore dell'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente. Laddove l'offerta è inferiore al "valore

d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza delle circostanze specifiche e concrete (da indicarsi espressamente nel verbale);

in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione. Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti conseguenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto, secondo il sistema dei plurimi rilanci. In particolare, i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica. Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara. Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato. La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

La gara avrà termine alle ore 13.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e, così di seguito, fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di tre ore).

La deliberazione finale sulle offerte e sulla formulazione dei rilanci, all'esito della gara, avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi), nei seguenti termini:

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

I partecipanti ammessi alla gara possono formulare 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 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 (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 SARA' AGGIUDICATO AL MIGLIOR OFFERENTE come innanzi individuato;
- Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (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 DARA' LUOGO ALL'AGGIUDICAZIONE e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti conseguenti.

E' ammissibile il pagamento rateale del prezzo. In tal caso, l'offerta verrà ritenuta ammissibile solo se la rateazione venga proposta per un periodo non superiore a 12 mesi e, solo in caso di

giustificati motivi, che dovranno essere preventivamente posti al vaglio del delegato e resi per iscritto nella formulazione dell'offerta stessa.

SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), o consegnare al professionista delegato un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Pescara Procedura Esecutiva n. 41/2023 R.G.E.", nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 gg (termine non soggetto a sospensione feriale). Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario è tenuto a depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri, le spese di vendita e l'assolvimento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, che restano in ogni caso a suo carico (somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, ove dette somme dovessero risultare insufficienti, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrare nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di venti giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo racc. A.R. o Pec) con avvertenza che l'importo versato andrà imputato anzitutto a titolo di spese ex artt. 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 di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015, e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la revoca dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Se il prezzo alla fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza, ai sensi dell'art. 587 cpc.

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

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

- 1) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- 2) il professionista delegato verserà l'80% dell'importo al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca, ai sensi dell'art. 2855 cc (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: - la precisazione analitica di tale parte di 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.

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 dall'art.41, comma5 D.L.gs n. 385/1993.

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 41/2023 R.G.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, procedere al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate ; il professionista delegato verserà gli importi 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 c.c. entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

*** **

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

RICHIESTA DI VISITA

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c., la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il Professionista Delegato, Avv. Patrizia Silvestri, email patrizia.silvestri.pe@gmail.com - Tel.: 3485175866).

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

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

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

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia, fotografie sul sito internet www.astegiudiziarie.it e tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeka.it e Subito.it.

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia, fotografie sul sito internet www.astalegale.net di titolarità di Astalegale.net Spa.

- pubblicazione per estratto sul periodico "Pescara affari".

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

Pescara, 30 luglio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Patrizia Silvestri

