TRIBUNALE CIVILE di PESCARA
AVVISO di VENDITA IMMOBILI
2° (secondo) ESPERIMENTO

Espropriazione Immobiliare nr. 95/2024 RGE

L'**avv. Pier Luigi De Rosa** (corso Umberto I n.25 – Pescara), "professionista delegato" dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pescara – ai sensi dell'art.591-bis cod.proc.civ. – al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse e conseguenti,

RENDE NOTO

che il giorno **mercoledì 8 ottobre 2025** alle **ore 11:30** procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime; e che, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà inizio la gara nella forma di **vendita senza incanto (asincrona con modalità telematica)** dei beni immobili di seguito descritti.

DESCRIZIONE degli IMMOBILI

LOTTO UNICO

ubicazione: in Comune di **Torre de' Passeri (PE)**, via Vico Chiuso San Rocco 17-21
diritto posto in vendita: intera piena proprietà.
tipologia : appartamento al piano primo (superficie convenzionale: mq.85,62 circa) e magazzino al piano seminterrato (superficie convenzionale: mq.19,92 circa).
confini: detta via, unità immobiliare particella 380 proprietà (***), particella 630 proprietà (***) e/o loro aventi causa, salvi altri (l'appartamento); detta via, proprietà (***), proprietà (***) e/o loro aventi causa, salvi altri (il magazzino).
identificazione catastale: Catasto Fabbricati, foglio 6, particella 379, sub.3 (cat.A4, cl.3, consistenza 5,5 vani, rendita €.284,05 – vico San Rocco n.21 – piano primo) e sub.1 (cat.C2, cl.2, consistenza mq.14, rendita €.26,75 – vico San Rocco n.19 – piano S1 seminterrato). Il CTU "segnala la particolarità che il Sub.1 della P.lla 379 (Piano S1) insiste sulla sagola della P.lla 380".
normativa urbanistica e regolarità edilizia dell'appartamento: "L'immobile non risulta regolare per la legge n°47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. L'8/10/2024 fu inoltrata richiesta al Comune di Torre de' Passeri (PE) con protocollo n.7788 tendente ad ottenere copie dei titoli edilizi abitativi afferenti agli immobili staggiti alla via Vico Chiuso San Rocco n.21-19 censiti al Fg.6 P.lla 379 Sub.1-3".
normativa urbanistica e regolarità edilizia del magazzino: "L'immobile risulta regolare per la legge n°47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. L'8/10/2024 fu inoltrata richiesta al Comune di Torre de' Passeri (PE) con protocollo n.7788 tendente ad ottenere copie dei titoli edilizi abitativi afferenti agli immobili staggiti alla via Vico Chiuso San Rocco n.21-19 censiti al Fg.6 P.lla 379 Sub.1-3 (…) In data 04/11/2024 lo stesso Comune rispondeva che non rinveniva alcun titolo edilizio".
nota bene: Si richiamano comunque il dPR. 06.06.2001 n.380 e la legge 28.02.1985 n.47: ricorrendone i presupposti, la parte aggiudicataria potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art.40, comma 6, della citata legge 28.02.1985, n.47.
stato di occupazione: libero da persone, ma arredato parzialmente da suppellettili e masserizie di probabile proprietà della parte esecutata
(valore di stima euro 49.340,00)

VALORE d'ASTA	**: euro 37.005,00**
OFFERTA MINIMA (75% del valore d'asta)	**: euro 27.753,75**
rilancio minimo	**: euro 500,00**

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita sarà ad esclusivo carico della parte aggiudicataria.

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

Tali immobili sono meglio descritti nella relazione di stima del C.T.U. ing. Cosimo Epifani depositata telematicamente il 23.12.2024 e consultabile presso lo studio del professionista delegato o sul sito www.astegiudiziarie.it

CONDIZIONI GENERALI della VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori; con gli accessori, dipendenze, pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive esistenti e proporzionali diritti sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge (e di eventuale regolamento di condominio).

Gli immobili verranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e/o da trascrizioni di pignoramenti, che – laddove esistenti al momento della vendita – saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Il **gestore** della vendita telematica è **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.**
Il **portale** del gestore della vendita telematica è: **www.astetelematiche.it**
Il **referente** della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il **"professionista delegato"**.

OFFERTA

Le offerte di acquisto (in bollo) potranno essere formulate **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 dell'offerta telematica.
La formulazione delle offerte dovrà avvenire, **entro le ore 12:00 (dodici) del giorno 7 ottobre 2025**. L'offerta non è ammissibile se formulata oltre il suddetto termine.
Il giorno immediatamente successivo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime.
L'offerente rilascerà dichiarazione con l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento; e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Se un termine più lungo non è fissato dall'offerente, l'offerta non potrà essere revocata prima di 120 (centoventi) giorni.

E' 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 "professionista delegato"; il quale potrà richiedere, in caso di incertezza, indicazioni specifiche al GE.

All'offerta devono essere **allegati** :

a) – copia fronte-retro sia del documento di identità, sia del codice fiscale del soggetto offerente (entrambi in corso di validità); 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) – documentazione attestante il versamento (segnatamente: copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione (come meglio specificato in seguito);
c) – richiesta di agevolazioni fiscali (esempio: c.d. "prima casa", c.d. "prezzo-valore"); mentre i relativi moduli - reperibili sul sito internet www.procedure.it - saranno depositati solo all'esito dell'aggiudicazione finale);
d) – indicazione dello stato civile dell'offerente. Se il detto offerente è coniugato: dichiarazione relativa al regime patrimoniale ai sensi della Legge n.151 del 19 maggio 1975 (qualora coniugato in regime

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

di comunione legale, la copia fronte-retro del documento di identità, in corso di validità, e del codice fiscale del coniuge, potrà essere inviata al professionista delegato all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo-prezzo); per escludere il bene dalla comunione legale, è necessario che l'offerente lo dichiari e che venga allegata all'offerta anche la dichiarazione resa dal coniuge (art.179 cod.civ.).

e) se il soggetto offerente è minorenne, interdetto o inabilitato, copia fronte-retro del documento di identità (in corso di validità) e del codice fiscale, sia del soggetto offerente che del soggetto che sottoscrive l'offerta; nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
f) – se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia fronte-retro del documento di identità (in corso di validità) del legale rappresentante e copia di un recente documento (ad esempio: certificato o visura del Registro delle Imprese) dal quale risultino i poteri, ovvero della procura o dell'atto di nomina che giustifichi tali poteri;
g) – se l'offerta è formulata da più persone o da procuratore speciale, copia – anche per immagine – della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che presenta l'offerta (necessariamente per atto pubblico o per scrittura privata autenticata).

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

a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (PEC); oppure
b) direttamente trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (PEC) per la vendita telematica ai sensi dell'art.12, comma 4, e dell'art.13 del DM n.32/2015; 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 dPR n.68/2005;
   - 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 DM n.32/2015).

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

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
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, del DM n.32/2015. 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"; l'offerta verrà formulata con modalità non telematica ed 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, del DM n.32/2015, 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.

CAUZIONE

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

L'offerente deve versare una somma pari almeno al 10% (diecipercento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di aggiudicazione e successiva decadenza per mancato versamento del saldo-prezzo nei termini. L'importo di tale cauzione va versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la banca "BCC Abruzzese Cappelle sul Tavo, intestato a "Tribunale di Pescara – procedura esecutiva nr.95/2024 RGE" – IBAN: IT06O0843415400000000058151 (causale: "versamento cauzione – lotto unico").
Tale bonifico bancario dovrà essere eseguito dall'offerente in modo tale da consentire l'accredito entro il giorno precedente alla data fissata per la vendita, pena la inammissibilità dell'offerta.
In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato dall'offerente a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) va restituito dal "professionista delegato" al soggetto offerente, con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di 3 (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 ha luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione: per l'effetto autorizza sin da ora il "professionista delegato" ad operare sul conto corrente intestato alla procedura, al fine di procedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari, nei termini sopra precisati.

ESAME delle OFFERTE

L'esame delle offerte viene effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica.
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 delegato":

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

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti del procedimento sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica; il gestore della vendita telematica procederà a sostituire gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

All'esito della verifica sulla ammissibilità delle offerte, il "professionista delegato" procederà come segue:

1) – nella ipotesi di presentazione di <u>unica offerta ammissibile</u> :
   a) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta" indicato nel presente avviso, l'offerta verrà accolta ed il bene verrà aggiudicato all'offerente;
   b) se l'offerta è inferiore al "valore d'asta" indicato nel presente avviso (ovviamente nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta verrà accolta ed il bene verrà aggiudicato all'offerente salvo che:
      - in primo luogo, il "professionista delegato" ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi nel verbale); in tal caso il "professionista delegato" pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al G.E.;
      - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt.588 e 589 c.p.c. In tal caso il "professionista delegato" procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.
2) – nella ipotesi di presentazione di <u>più offerte ammissibili</u> :
   a) il "professionista delegato" procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti, secondo la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta, secondo il sistema dei plurimi rilanci;
   b) al fine di individuare l'offerta più alta, il professionista delegato" terrà conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

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

- maggior importo del prezzo offerto
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata
- 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.

c) Il "professionista delegato" procederà infine come segue:
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta" indicato nel presente 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 d'asta" indicato nel presente avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il "professionista delegato" stesso non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

GARA tra gli OFFERENTI

= L'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci**.
Nella gara i rilanci sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a €.500,00 (euro=cinquecento/00)

= In particolare:
1) – 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;
2) – ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
3) – il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

= Durata della gara :
- la gara avrà inizio nel momento in cui il "professionista delegato" avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 13:00 del secondo giorno successivo a quello in cui il "professionista delegato" ha avviato la gara;
  extra time / prolungamento gara: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà automaticamente prolungata di ulteriori 15 (quindici) minuti, per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodi di prolungamento: entro un massimo, in ogni caso, di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi per un totale di 3 -tre- ore);
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Precisazioni: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al "professionista delegato" in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente rinviato al primo giorno non festivo successivo. Il "professionista delegato" non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica.

= Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le hanno effettuate (ferma la possibilità per il "professionista delegato" 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.
= Il "professionista delegato" procederà all'eventuale aggiudicazione al migliore offerente.

****

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

Il versamento del **saldo del prezzo** dovrà aver luogo entro il termine indicato in offerta; oppure – nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato – entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla aggiudicazione (salvo quanto previsto in ordine alla possibilità di corrispondere il residuo prezzo in via rateale).

Il versamento del saldo del prezzo dovrà avere luogo necessariamente con le seguenti modalità:

a) – bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la banca "BCC Abruzzese Cappelle sul Tavo, intestato a "Tribunale di Pescara – procedura esecutiva nr. 95/2024 RGE" – IBAN: IBAN: IT06O0843415400000000058151 (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure
b) – consegna al "professionista delegato" di un assegno circolare intestato a "Tribunale di Pescara – procedura esecutiva nr.95/2024 RGE".

La parte aggiudicataria, nel termine fissato per il versamento del prezzo, ha l'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 e sul sito www.procedure.it), pena la dichiarazione di decadenza dalla aggiudicazione.

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

- l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;
- il "professionista delegato" procederà a fissare immediatamente un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita (vendita senza incanto) e con cauzione pari al 10% (diecipercento) del prezzo offerto; trasmettendo gli atti al G.E. per l'emissione del provvedimento di cui all'art.587 c.p.c.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del RD 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 dovrà aver luogo con le seguenti modalità:

1) – l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il "professionista delegato", con le modalità di cui sopra;
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 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 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 alla procedura nel termine fissato;
3) – il "professionista delegato" tratterrà il restante 20% (oltre all'importo per le spese *ex* art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul c/corrente della procedura, a tutela del pagamento delle spese degli ausiliari della procedura, al fine di evitare che al riparto, causa il versamento integrale a mani del fondiario, siano carenti persino le somme per pagare professionista delegato e stimatore.

Ai fini di cui sopra, è altresì necessario che il "professionista delegato" :

a. verifichi la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data d'iscrizione della ipoteca;
b. verifichi la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria;
c. 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 GE una riduzione della somma da versare al creditore fondiario.

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

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.

Sono a carico della parte aggiudicataria 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.

Nel termine fissato per il versamento del saldo-prezzo di aggiudicazione (e con le medesime modalità sopra indicate) l'aggiudicatario dovrà depositare una **somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita** (che restano in ogni caso a carico di esso aggiudicatario) **pari al 20%** -ventipercento- del prezzo di aggiudicazione, o **pari al 15%** -quindicipercento- del prezzo di aggiudicazione (ove dichiari 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 20 (venti) giorni dalla citata comunicazione. 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 delegato" procede alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

****

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 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 offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al "valore d'asta".

Il "professionista delegato" provvederà :

I. a 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 G.E., all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento;
IV. a predisporre anche in tale occasione progetto di distribuzione.

****

La partecipazione alla vendita implica :

- la lettura integrale della relazione peritale e di eventuali relazioni modificative e/o integrative, inclusi i relativi allegati;
- la lettura integrale e l'accettazione incondizionata del presente avviso di vendita, del regolamento di partecipazione e dei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.
  Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per il rilascio dell'A.P.E. – Attestato di Prestazione Energetica (art.6 DL. N.63/2013) ove gli immobili ne siano sprovvisti.

Visita degli immobili
Gli interessati a presentare le offerte potranno visitare i beni posti in vendita.
Le richieste di visita dovranno essere formulate:

1. entro e non oltre il termine di 15 (quindici) giorni precedenti la data fissata per la scadenza della formulazione delle offerte; ed
2. esclusivamente mediante il P.V.P. (Portale delle Vendite Pubbliche);

Maggiori informazioni

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

- presso lo studio dell'avv. Pier Luigi De Rosa (65122 Pescara, corso Umberto I nr.25 – tel.085-375200 – avvpierluigiderosa@virgilio.it) esclusivamente il mercoledì dalle ore 16,00 alle ore 18,00 oppure su appuntamento;
- sul sito internet www.astegiudiziarie.it .

Pescara, addì 30 giugno 2025

il professionista delegato
avv. Pier Luigi De Rosa

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