

N. 3090/ 2022 R.G.



TRIBUNALE ORDINARIO di PESCARA

SEZIONE CIVILE

Il Giudice dott. Carmine Di Fulvio,
a scioglimento della riserva che precede
considerato che:

- 1) non ricorre l'ipotesi della comoda divisibilità dei due immobili oggetto di causa, come verificato dal CTU senza contestazione delle parti;
- 2) va, pertanto, disposta la vendita delle unità immobiliari oggetto di causa in due lotti separati, atteso che si tratta di beni posti in due diverse località e che peraltro relativamente alla porzione di fabbricato sito nel Comune di Montazzoli il diritto da porre in vendita è quello della comproprietà nella misura del 50%;

p.q.m.

dispone la vendita delle unità immobiliari oggetto di causa con le seguenti modalità:

- a) **primo lotto:** intero diritto di proprietà superficiaria per anni 99, rinnovabile per ulteriori anni 99, di appartamento sito nel comune di PESCARA alla Via Aldo Moro 80, censito nel catasto urbano del medesimo Comune, al Foglio 41, particella 1780, sub 41, zona 3, categoria A2, Classe 2, consistenza 7 vani, rendita € 885,72;
- b) **secondo lotto:** diritto di comproprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ di fabbricato sito nel comune di MONTAZZOLI, censito nel catasto urbano del predetto comune, al Foglio 26, particella 537, sub 1, categoria A1 Classe 1, consistenza 7 vani, rendita € 506,13, alla Via Roma 8;

con modalità di vendita telematica come da istruzioni allegate alla presente ordinanza, esclusi i riferimenti specifici alle procedure esecutive, trattandosi nel caso di specie di giudizio di divisione;

FISSA



Il prezzo base d'asta della vendita, come accertato mediante consulenza tecnica d'ufficio, per il primo lotto in € 109.000 e per il secondo lotto in € 50.000,00;

AUTORIZZA

il professionista delegato, che nomina nella persona dell' avv. Paolo Iannacci, ad avvalersi dell'ausilio del CTU, arch. Luca Di Pietro, per eventuali chiarimenti ai fini della descrizione materiale del lotto da inserirsi nell'avviso di vendita da predisporli.

DETERMINA

- 1) fondo spese per il pagamento della pubblicità ex art. 490, primo comma, c.p.c. (Portale delle vendite pubbliche) nella misura corrispondente al contributo di cui all'art. 18-bis del D.P.R. n. 115/2002 per ciascun lotto;
- 2) fondo spese per il pagamento della pubblicità ex art. 490, secondo e terzo comma, c.p.c. (internet; quotidiano; pubblicità commerciale) e delle spese necessarie per la vendita telematica (e, in particolare, delle spese di gestione del conto corrente) nella misura di euro 1.500,00, con anticipazione a carico delle parti in solido;

DISPONE

che il versamento del fondo spese abbia luogo con le seguenti modalità: il professionista è autorizzato all'apertura di conto corrente bancario alle condizioni di seguito indicate nella presente ordinanza e a comunicare a mezzo PEC alle parti richiesta di versamento (con indicazione dell'importo complessivo) e delle coordinate bancarie del conto corrente; le parti sono obbligate, in solido, al versamento sul conto corrente entro trenta giorni (30) dalla comunicazione eseguita dal professionista per la pubblicità ex art. 490 c.p.c.;

AUTORIZZA

il professionista ad effettuare il pagamento delle somme dovute per spese di pubblicità mediante prelievo e/o disposizione di bonifico sul conto corrente sopra indicato.

AVVISA

il professionista delegato che il mancato rispetto delle disposizioni di cui sopra verrà valutato quale causa di revoca dell'incarico;

DISPONE

che:

- il professionista delegato provveda all'emissione del primo avviso di vendita nel termine di 90 giorni dalla data della presente ordinanza;



- in caso di esito positivo dei tentativi di vendita di seguito autorizzati, il professionista delegato provveda alle operazioni successive nel termine di 180 giorni dalla data dell'aggiudicazione;

AVVISA

Il professionista delegato che -limitatamente alle procedure informatizzate- gli atti sopra indicati, nonché gli atti procedurali successivamente depositati, saranno consultabili nell'apposito sito internet (www.procedure.it) al quale il professionista accederà con le credenziali che gli verranno fornite dal soggetto gestore e che il professionista stesso è tenuto a consultare.

FISSA

la prossima udienza per il giorno 9.6.2026 ore 10.00 al fine di verificare lo svolgersi delle operazioni delegate.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione della presente ordinanza alle parti e alla parte più diligente per la comunicazione della stessa ordinanza al professionista delegato (avv. Paolo Iannacci).

Pescara, 20 ottobre 2025

Il Giudice
dott. Carmine Di Fulvio

Allegato A) Contenuto della delega al professionista

1. Controlli e adempimenti.

Dispone che il professionista provveda ad effettuare un nuovo controllo in relazione alla titolarità dei diritti immobiliari pignorati, sulla base della documentazione ipocatastale in atti (provvedendo a richiedere alle parti integrazioni della stessa ove riscontri lacune), o della certificazione sostitutiva notarile depositata dalle parti.

Il professionista rimetterà senza indugio gli atti al giudice ove i beni risultino di proprietà solo o anche di terzi.

Dispone che il professionista delegato notifichi copia dell'avviso di vendita alle parti.

2. Conto corrente

Autorizza il professionista delegato ad aprire uno o più conti correnti bancari presso la BCC Filiale di Francavilla al Mare (Via Vittoria Colonna, 8 - zona Val di Foro) - Istituto convenzionato



con il Tribunale - o altro istituto di credito di sua fiducia che assicuri analoghe condizioni e tempestività;

Dispone che:

- il conto corrente sia intestato al Tribunale di Pescara con indicazione del numero del giudizio di divisione (*“Tribunale ordinario di Pescara – giudizio di divisione ... n... R.G.”*);

- il conto corrente sia con servizio di home banking informativo e dispositivo per la verifica in tempo reale dell’accredito delle somme e la restituzione delle cauzioni;

- su tale conto siano depositate le somme dovute a titolo di cauzione per la partecipazione alla vendita da parte degli offerenti, il saldo del prezzo di aggiudicazione ed il saldo delle spese versate dall’aggiudicatario;

- per le sole spese relative al trasferimento a carico dell’aggiudicatario, il professionista delegato è autorizzato ad aprire – in alternativa al conto sopra indicato – altro conto corrente sempre presso uno degli istituti di credito sopra indicati, intestato ugualmente al Tribunale di Pescara con indicazione del numero della procedura e concernente unicamente le spese (*“Tribunale ordinario di Pescara – procedura n..... - SPESE”*).

Il Professionista Delegato è autorizzato ad effettuare, dal conto corrente intestato alla Procedura, tutti i depositi e prelievi necessari, salvo rendiconto.

3. Luogo di svolgimento delle operazioni delegate

Dispone che:

- la deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali abbiano 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);

- tutte le altre attività riservate per legge al cancelliere o al giudice dell’esecuzione abbiano luogo a cura del delegato presso il proprio studio.

4. Esito negativo della vendita

Dispone:

- che, nell’ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo, il professionista delegato proceda ad ulteriori vendite ai sensi dell’art. 591, secondo comma, c.p.c., ribassando il valore d’asta/prezzo di riferimento ogni volta di un quarto fino ad un massimo di TRE RIBASSI l’anno;

- che, nell'ipotesi di esito negativo della vendita pur a seguito dei detti ribassi, il professionista delegato inoltri relazione contenente le seguenti informazioni: descrizione del lotto; cronistoria dei tentativi di vendita (con indicazione delle date e dei prezzi); stato di occupazione del lotto (con indicazione anche mutamenti medio tempore intervenuti rispetto al primo accesso) e cronistoria dell'eventuale attività di liberazione; considerazioni finali sull'opportunità del prosieguo con indicazione di ogni informazione utile al riguardo, tra cui si indicano a titolo meramente esemplificativo: stima originaria eccessiva da parte del perito; immobile privo di segmento di mercato o comunque non appetibile (ad esempio: rudere; immobile abbandonato; terreno non agevolmente raggiungibile; terreno agricolo non appetibile; ecc.); fattori esterni (immobile ubicato in aree depresse e/o degradate; immobile ubicato in contesto familiare dell'esecutato; onere di costituzione o sottoposizione a servitù prediali; procedimenti giudiziari civili, penali ed amministrativi pendenti in relazione al bene; immobile sottoposto ad ordine di demolizione da parte della P.A.; ecc.); assenza e/o presenza di richieste di visita da parte di potenziali acquirenti; situazioni temporanee di assenza di domanda di mercato; opportunità di diversa formulazione dei lotti.

DISPONE che il professionista espleti le operazioni delegate e rediga l'avviso di vendita attenendosi alle seguenti prescrizioni:

5. CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

5.1 Avviso di vendita

Dispone:

- che il professionista delegato inserisca nell'avviso di vendita
 - la DESCRIZIONE DEL/BENE/L'OGGETTO DELLA VENDITA ED INDICHI SEMPRE SEPARATAMENTE SIA IL "VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO", SIA L'"OFFERTA MINIMA" per l'aggiudicazione (offerta corrispondente al 75% del valore d'asta e da indicare comunque numericamente e non con la mera indicazione della detta percentuale);
 - La menzione delle eventuali trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento e la precisazione che le unità immobiliari sono poste in vendite con gli accessori dipendenza e pertinenze ad esse relative servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori;



- L'indicazione della destinazione urbanistica del terreno come previsto dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c. e tutte le indicazioni previste da tale norma;

- che il professionista delegato indichi nell'avviso di vendita: in primo luogo, il TERMINE PER LA FORMULAZIONE DELLE OFFERTE e LA DATA DELLA VENDITA

PRECISAZIONI:

il professionista indicherà il termine per la formulazione delle offerte a data fissa, indicherà altresì la data della vendita nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con specificazione anche dell'ora) e preciserà che, in tale data, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza;

il professionista indicherà il termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo (con esclusione del sabato);

- in secondo luogo, che – in caso di plurime offerte ammissibili – la gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza;

- in terzo luogo e per l'ipotesi di avvio della gara tra più offerenti:

il TERMINE DI SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI (ovverosia, il termine entro il quale gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza);

- la DATA PER LE DETERMINAZIONI FINALI SULLE OFFERTE (coincidente con il primo giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, con esclusione del sabato e dei giorni festivi);

- CHE LA CAUZIONE DOVRÀ ESSERE PRESENTATA MEDIANTE BONIFICO BANCARIO con la causale "versamento cauzione" eseguito nei modi di cui ai punti che seguono 6 e 12.3. ed allegato all'offerta unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto;

- l'avviso che se la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta l'offerta sarà esclusa;

- che è ammissibile il pagamento rateale del prezzo. In tal caso verrà specificato che l'offerta sarà ritenuta ammissibile solo se il pagamento rateale sia proposto entro un periodo non superiore a 12 mesi e solamente in caso di giustificati motivi che dovranno essere preventivamente posti al vaglio del delegato e resi per iscritto nella formulazione dell'offerta stessa;



- che maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato presso il suo studio;

- le informazioni per l'aggiudicatario contenute nell'allegato A1)

6. Cauzione

Dispone che l'offerente versi – con le modalità telematiche di seguito indicate – una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

7. Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

Dispone:

- che il professionista verifichi preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza;

- che, all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista proceda come segue:

nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

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

- b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

- c) il professionista procederà infine come segue:

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

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

8. Saldo prezzo

Dispone:

- che il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso 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 giorni dall'aggiudicazione;

- che il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita (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, n. / R.G.;

- che, in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa; ii) il professionista proceda a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

9. Saldo spese

Dispone:

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



- che, in ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista rediga prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e proceda alla restituzione di quanto versato in eccedenza;

- che l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita e in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

10. Regime della vendita

PRECISA:

- che la vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

- che ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;

11. Rinvio

Dispone che, per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applichino le vigenti norme di legge.

12. MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

12.1. Disposizioni generali

Dispone:

- che il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA sia la società di seguito indicata: Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.;

- che il PORTALE del gestore della vendita telematica sia il sito di seguito indicato: www.astetelematiche.it;

- che il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato;

12.2. Offerta



Dispone:

- che l'offerta possa 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 www.astetelematiche.it;

- che all'offerta siano allegati: a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); e) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; 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, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta; h) la richiesta di pagamento rateale del prezzo con l'indicazione dei motivi;

- che, per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia 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);

- che, in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata 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), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);

- che, 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; 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.

- che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui 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.

12.3. Cauzione

Dispone:

- che l'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) sia versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura;

- che le coordinate IBAN del conto corrente bancario intestato alla procedura per il versamento della cauzione siano riportate chiaramente nell'avviso di vendita a cura del professionista delegato;

- che il bonifico sia effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.



In particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile;

- che, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sia 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;

- che la restituzione della cauzione abbia luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione e per l'effetto:

autorizza 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;

13. Esame delle offerte

Dispone:

- che l'esame delle offerte sia effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it, attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato;

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

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

- che nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verifichi le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verifichi l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;



- proceda conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

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

14. Gara tra gli offerenti

Dispone:

- che la gara tra gli offerenti abbia luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI.

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

- che la gara abbia la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia 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 abbia avviato la gara;

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino 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 all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi);

PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a



scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica;

- che, una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi 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);

- che le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

15. Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione

Dispone che il professionista delegato proceda all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia).

15.1. Condizioni generali dell'assegnazione

Dispone:

- che il professionista delegato provveda 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;

- che il professionista delegato provveda 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 al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

16. Gli adempimenti pubblicitari



Della vendita sarà data pubblica notizia a cura del professionista delegato mediante pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **mediante:**

A) Pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. A tal specifico adempimento è delegata la Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

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 un'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 procedente o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, comporta l'estinzione della procedura; rilevato ancora che ai sensi dell'art. 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; dispone che la pubblicità sul portale sia eseguita da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

A tal fine, il delegato contestualmente alla richiesta di pubblicazione produrrà prova dell'avvenuto versamento del contributo necessario alla pubblicazione sul portale ministeriale (€100 per ogni singolo lotto).

Il pagamento delle spese per la pubblicità dovrà essere eseguito tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. presso il Monte dei Paschi di Siena (**codice IBAN: IT63L0103013900000063328237**) con causale riportante l'indicazione del Tribunale, del tipo di procedimento, numero ed anno di ruolo e numero/i lotto/i (es. Pescara-EI-01-2016-L.1). In caso di ammissione al gratuito patrocinio il delegato trasmetterà contestualmente alla richiesta di pubblicazione il provvedimento di ammissione (delibera del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati). Si precisa che le richieste di pubblicazione prive della prova di pagamento delle spese di pubblicità di cui sopra non saranno lavorate dalla Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. società delegata agli adempimenti in discorso.

B) Inserimento, dell'avviso, di copia dell'ordinanza del giudice e di copia della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, nel sito INTERNET del Tribunale di Pescara (<http://tribunale.pescara.it>);



C) Pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito **internet** www.astegiudiziarie.it e, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet **Casa.it**, **Idealista.it**, **Bakeca.it** e **Subito.it**. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv;

D) Pubblicazione per estratto sul periodico **Pescara Affari** almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. Con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi.

Dispone infatti che il testo dell'avviso di vendita inserito per estratto sul quotidiano contenga unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura; nome del professionista delegato; numero lotto; comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.); tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); descrizione sintetica; stato di occupazione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); situazione urbanistico-edilizia (sintetica e con rimando alla perizia); ammontare del prezzo base; ammontare dell'offerta minima; rilancio minimo di gara; data e ora della vendita; termine e modalità di presentazione delle offerte; dove reperire maggiori informazioni (nome del custode/professionista delegato, con indicazione del relativo numero telefonico, siti internet o link utilizzabile per la prenotazione delle visite). Saranno omessi in ogni caso i confini del bene nonché il nome del debitore.

Il professionista delegato richiederà l'adempimento descritto al punto C alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., che gestisce il sito web www.astegiudiziarie.it

Gli adempimenti pubblicitari che precedono di cui ai punti A), B) e C) dovranno essere richiesti alla predetta società a cura del professionista delegato unitamente alla ricevuta di avvenuto pagamento degli oneri previsti per la pubblicità sul portale in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti almeno sessanta (60) giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

La società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dovrà curare che gli adempimenti pubblicitari siano effettuati almeno 45 giorni prima dell'udienza di vendita con permanenza degli avvisi su tutti i siti internet sopra indicati per l'intero periodo.



La richiesta, comprensiva dei documenti da pubblicare su internet a cura del professionista delegato, potrà essere effettuata tramite (alternativamente):

- tramite la funzione di “richiesta on -line dei servizi” presente all’interno dell’area riservata del sito www.astegiudiziarie.it;
- consegna al referente della società presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari.

Si precisa che le richieste di pubblicazione prive della contabile di pagamento delle spese dovute per i servizi richiesti di cui sopra non saranno gestite dalla società incaricata dello svolgimento degli stessi.

Sarà in ogni caso cura e responsabilità del professionista:

- trasmettere la documentazione da pubblicare su internet preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008, oltre alla ricevuta telematica in formato xml.p7m (scaricabile nell’area riservata del Portale dei Servizi Telematici dopo aver effettuato il pagamento telematico, all’interno della sezione “Elenco pagamenti telematici”, cliccando su “download ricevuta”) attestante l’avvenuto pagamento del contributo di pubblicazione dovuto per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche (od in alternativa il provvedimento di autorizzazione al gratuito patrocinio);
- comunicare entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l’esito del medesimo seguendo le istruzioni indicate nella e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita.
- Precisare per ogni singola richiesta di pubblicità i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa fattura, occorre precisare che le fatture saranno tutte inviate al professionista delegato il quale dovrà provvedere agli adempimenti successivi.
- Verificare la correttezza della pubblicità sul portale, sui siti internet e sul periodico (ove autorizzata) come sopra disposta;
- Invitare, per quanto riguarda le pubblicità su carta le amministrazioni dei giornali a rimettere le relative fatture.

Solo qualora la tipologia dell’immobile faccia ritenere opportuna altra ed ulteriore pubblicità anche su istanza dei creditori ma previa autorizzazione del Giudice:



- pubblicazione dell'avviso di vendita su periodici, giornali specializzati ovvero su quotidiani a tiratura nazionale o locale; a tal fine il professionista delegato potrà presentare apposita istanza di autorizzazione al Giudice corredata del preventivo di spesa.
- realizzazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A del virtual tour 360° dei beni in vendita e la pubblicazione dello stesso sul sito www.astegiudiziarie.it ; a tal fine il professionista delegato potrà presentare apposita istanza di autorizzazione al Giudice corredata del preventivo di spesa

17. Il deposito delle relazioni degli atti concernenti l'attività di vendita.

Omissis

18. La fase successiva all'aggiudicazione definitiva

Delega il medesimo professionista per gli adempimenti successivi alla vendita e per l'effetto: dispone che lo stesso si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti prescrizioni generali e, segnatamente, il professionista:

- comunicherà all'aggiudicatario in sede di aggiudicazione il termine finale di tale versamento e le modalità per effettuare il pagamento;
- acquisirà documentazione in ordine al regime patrimoniale della famiglia dell'aggiudicatario, se coniugato, nonché alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali;
- aggiornerà le visure ipotecarie;
- aggiornerà le visure catastali al fine di verificare l'esistenza di eventuali modificazioni intervenute;
- provvederà altresì a verificare l'esatto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti nei termini sopra precisati;
- scaduto il termine fissato per il versamento del saldo prezzo e della percentuale aggiuntiva per spese, in caso di mancato versamento il professionista darà tempestivo avviso al giudice ai fini della pronuncia di decadenza ex art. 587 c.p.c.
- entro trenta (30) giorni dal versamento del saldo del prezzo e delle spese, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al giudice unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell'aggiudicatario.

Delega altresì il medesimo professionista alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle



pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento.

19. Decreto di trasferimento.

Il decreto di trasferimento dovrà contenere:

- i dati catastali attuali dell'immobile (facendo altresì riferimento a quelli contenuti nelle formalità pregiudizievoli e nell'avviso di vendita, in caso di variazioni successive);
- nel caso in cui il pagamento del prezzo di vendita sia stato eseguito mediante erogazione di finanziamento ipotecario con versamento diretto in favore della procedura, la specifica indicazione dell'atto di finanziamento.

Entro quarantacinque (45) giorni dal versamento del saldo prezzo, il decreto di trasferimento, recante in calce l'attestazione sottoscritta dal professionista di conformità alle risultanze della documentazione ipocatastale e della relazione di stima e corredato dell'eventuale certificato di destinazione urbanistica, di eventuali richieste di agevolazioni fiscali, della documentazione di vendita (attestazione di avvenuta pubblicità legale; giustificativi della avvenuta pubblicità sui siti internet e sui giornali e/o periodici; avviso di vendita notificato agli aventi diritto; verbale di aggiudicazione; offerte o domande di partecipazione; certificato di versamento del saldo prezzo e/o quietanza di versamento diretto al creditore fondiario) e della copia dell'estratto di c/c o del libretto di deposito con registrazione aggiornata delle operazioni, dovrà essere depositato in duplice copia presso la Cancelleria, che provvederà a trasmetterlo all'Agenzia delle Entrate ai fini della quantificazione degli oneri di imposta.

Ricevuta dalla cancelleria la comunicazione dei suddetti oneri, il professionista provvederà, nei dieci (10) giorni successivi, al relativo versamento ed al deposito della relativa ricevuta presso la cancelleria, che sottoporrà il decreto al giudice per la sottoscrizione, avvenuta la quale ne darà comunicazione al professionista delegato.

Appena avuta comunicazione del decreto di trasferimento sottoscritto, il professionista provvederà a comunicarlo integralmente alla parte esecutata e ai comproprietari a mezzo raccomandata a.r. presso il domicilio eletto o in mancanza presso la cancelleria (ovvero presso la residenza o nelle forme di cui all'art. 140 o 143 c.p.c. nel caso in cui non sia stato precedentemente notificato all'esecutato un atto contenente l'avviso previsto dall'art. 492 comma 2 c.p.c.). Comunicherà quindi all'aggiudicatario l'importo definitivo delle imposte e delle altre spese connesse alla registrazione,



trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, con invito a versare l'eventuale differenza rispetto alla percentuale aggiuntiva già versata a tal fine.

Il professionista in ogni caso curerà l'esecuzione, entro trenta (30) giorni dalla comunicazione di avvenuto deposito del decreto di trasferimento, delle formalità di cui all'art. 591 bis, secondo comma, n. 11) c.p.c.

Le disposizioni di cui al punto relativo alla decadenza dell'aggiudicatario ammesso al beneficio del pagamento rateizzato si applicheranno altresì nel caso in cui l'aggiudicatario non versi anche solo una rata del prezzo entro dieci giorni dalla scadenza del termine. In tal caso il giudice procederà ai sensi dell'art. 587 1° comma secondo periodo disponendo la perdita del titolo di multa delle rate già versate.

20. La gestione delle somme corrisposte al professionista

Il professionista provvederà alla gestione dei fondi spese versati dai creditori e delle somme versate dall'aggiudicatario a titolo di spese tenendone separata contabilità. Nella richiesta di liquidazione del proprio compenso darà conto dei fondi spese ricevuti dai creditori e delle spese a carico della procedura effettivamente sostenute. Predisporrà, inoltre, apposito rendiconto relativo alle somme versate dall'aggiudicatario a titolo di spese, che comunicherà all'aggiudicatario medesimo e depositerà in cancelleria, provvedendo alla restituzione dell'eventuale eccedenza o alla richiesta della eventuale differenza tra l'importo delle spese per le cancellazioni e la somma versata.

Il professionista/custode verserà, o farà versare ai soggetti tenuti al pagamento, tutte le somme rivenienti dalla gestione e/o dalla vendita del compendio pignorato su uno o più conti correnti intestati al Tribunale di Pescara con indicazione del numero del procedimento di divisione giudiziale secondo le prescrizioni già esposte. In ogni caso, i contratti di conto corrente conterranno l'autorizzazione alla banca a fornire ogni informazione relativa al rapporto all'ufficio esecuzioni del Tribunale di Pescara. Copia del contratto verrà depositata in cancelleria in allegato alla prima relazione successiva alla sua sottoscrizione e copie dell'estratto del conto corrente verranno allegate ad ogni successiva relazione.

21. Formazione del progetto divisionale

Omissis

Allegato A1): informazioni per l'aggiudicatario da inserire nell'avviso di vendita.



Il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso 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 giorni dall'aggiudicazione salvo quanto previsto in ordine alla possibilità di corrispondere il prezzo residuo in via rateale. In quest'ultimo caso, l'offerente dovrà allegare all'offerta una specifica istanza di pagamento rateale del prezzo con l'indicazione dei motivi.

Il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita (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 Giudizio di Divisione, n. / R.G.;

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; ii) il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

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

i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;

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

In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi



compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza;

Sono a carico dell'aggiudicatario altresì tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione della presente ordinanza alle parti.

Pescara, 20 ottobre 2025

Il Giudice
dott. Carmine Di Fulvio

