

TRIBUNALE CIVILE DI PESCARA
AVVISO DI VENDITA IMMOBILI
ESPERIMENTO N. 1

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 80/2024 RGE

L'Avv. Shaula D'Antonio, con studio in Pescara, Corso Umberto 55, tel. 345.0012640 / 085.8005137, professionista delegata dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Pescara, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse e conseguenti, giusta ordinanza del 07/05/2025

A V V I S A

che, il giorno **08 OTTOBRE 2025 alle ore 10:30**, presso l'aula riservata alle vendite del Tribunale Civile di Pescara (Blocco C, 3° piano) avrà luogo il primo esperimento di **vendita senza incanto per il lotto unico di seguito indicato, con eventuale gara in modalità asincrona telematica**, tramite la piattaforma www.spazioaste.it, ai sensi dell'art. 570 e seguenti c.p.c. e dell'art. 24 D.M. 32/2015 del seguente bene immobile pignorato, come meglio descritto nell'elaborato peritale in atti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
(estrapolazione dalla perizia)

LOTTO UNICO

Bene n°1 – Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Mantegna, 3, interno 5, piano 2

Trattasi di appartamento con ingresso da vano scala comune con altre unità immobiliari. L'immobile al piano secondo risulta composto da ingresso, n° 1 bagno, n° 2 camere da letto, soggiorno e cucina con angolo cottura oltre che a un ripostiglio e disimpegno tra la zona notte e la zona giorno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, P.IIa 928, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1).

Disponibilità dell'immobile: l'immobile risulta attualmente abitato dalla debitrice esecutata.

Stato conservativo: l'immobile risulta essere in ottimo stato conservativo in quanto utilizzato dall'esecutata come residenza privata.

Caratteristiche costruttive prevalenti: l'immobile risulta in ottime condizioni statiche, non presentando lesioni o dissesti visibili. La struttura è in travi e pilastri in c.a. All'U.I vi si accede da vano scala comune con altre proprietà e risulta composta da ingresso-soggiorno oltre che all'ambiente cucina con angolo cottura, n°2 camere e n°1 W.C, un ripostiglio e corridoio di distribuzione degli ambienti tra la zona giorno e la zona notte. L'immobile ha altezza interna pari a m 2,70. La porta di ingresso è di tipo blindato, le pareti interne intonacate al civile e tinteggiate con idropittura. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni in alluminio con vetrocamera e tapparelle in pvc. Le pavimentazioni interne di tutti gli ambienti sono in parquet tinto in toni scuri ad eccezione della pavimentazione del bagno realizzato in piastrelle di grès con finiture e colori omogenee. Le pareti degli ambienti W.C. risultano rivestite con piastrelle di grès ceramica. I balconi pavimentati con piastrelle di grès e con balaustre in acciaio. Il paramento murario esterno del fabbricato, in cui è ricompresa l'unità immobiliare, è interamente intonacato e tinteggiato con pittura murale. La copertura a falde inclinate, risulta composta in struttura di legno lamellare di tipo ventilato e con sovrastante manto di copertura in tegole di laterizio. L'U.I. risulta dotata di impianto elettrico ed idrotermosanitario funzionanti, con l'impianto di produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento autonomo. Per tutti gli impianti non è stata fornita la pertinente certificazione ai sensi della vigente normativa (D.M.37/2008). Ai sensi di quanto previsto dal D.L. n° 63/2013, che prevede tra le condizioni contrattuali in caso di trasferimento o vendita della unità immobiliare l'inserimento di apposita clausola con la quale l'acquirente da atto di aver ricevuto le informazioni e

la documentazione, comprensiva dell'attestato prestazione energetica dell'edificio (APE), si precisa che non è stato possibile acquisire le dovute informazioni per la redazione dello specifico attestato e né sono state rinvenute certificazioni energetiche in 6 di 14 precedenza rilasciate ai sensi D.L.vo 19/08/2005, n°192 e s.m.i. Pertanto la redazione di tale specifico attestato (APE), dovrà essere rinviata al momento della stipula dell'atto di vendita.

Normativa urbanistica: L'area di sedime del fabbricato ricade nel vigente P.R.G di Pescara in zona B3 (completamento e recupero) che in particolare all'art. 33 delle NTA espressamente recita:1)- la sottozona B3 comprende aree semicentrali e periferiche, comprese nei settori urbani 3, 4, 5, 6, 7,8, 9 e 10, prevalentemente edificate, salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora ineditati, destinati sia al completamento della urbanizzazione e della edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente;2)- per il lotto di terreno di complessivi mq. 420 in catasto terreni al foglio 11 particelle 423 – 453 adiacente alla sottozona B1 nei pressi del complesso storico della basilica “Madonna dei Sette Dolori” l'altezza è fissata in m 7,80;3)- in tale sottozona, sugli edifici esistenti, sono consentiti interventi diretti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii;4)- nei lotti ineditati, l'indice fondiario (If) è pari a 2,00 mc/mq. Nei lotti edificati con indice fondiario inferiore a 2,00 mc/mq è consentito ampliare gli edifici esistenti fino al raggiungimento di tale indice o riedificare con lo stesso indice. Gli interventi di nuova edificazione e ampliamento, devono rispettare:- un lotto minimo di mq 400,00 o di mq 300,00 nei soli casi in cui ci sia la possibilità di edificare in aderenza a pareti non finestrate;- Gli interventi di nuova edificazione devono conformarsi ai seguenti parametri:- indice minimo di permeabilità pari al 40%;- rapporto massimo di copertura pari al 50%- rapporto di densità arborea (A) pari a un albero ogni 100 mq di sf.....OMISSIS

Regolarità edilizia: L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Vincoli ed oneri condominiali: Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

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.

| | |
|---|---------------------|
| PREZZO BASE D'ASTA: | € 170.667,00 |
| OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta): | € 128.000,25 |
| RILANCIO MINIMO IN AUMENTO: | € 2.000,00 |

Oltre oneri fiscali, come per legge.

Gli immobili di cui sopra sono meglio descritti nella relazione dell'Esperto nominato Arch. Emilio Basile, depositata presso la cancelleria esecuzioni immobiliari e consultabile presso lo studio del professionista delegato e sui siti www.astegiudiziarie.it; www.astalegale.net.

VISITA DEGLI IMMOBILI

Coloro interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita. La richiesta di visita è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro (art. 560 c.p.c.).

REGIME DELLA VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita 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, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge (ed eventuale regolamento di condominio).

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità e di eventuali difformità, anche di misura, della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli immobili e degli impianti a norme di legge vigenti, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Gli immobili, se necessario, dovranno prima del loro utilizzo, essere resi conformi altresì alle vigenti disposizioni e dotati, a cura e spese dell'aggiudicatario delle relative certificazioni impiantistiche, energetiche e di quant'altro fosse previsto dalle stesse disposizioni.

I beni sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura, ad eccezione di quelle già indicate nella descrizione degli immobili.

La liberazione degli immobili, laddove occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

Tutte le notizie inerenti i beni immobili pignorati, seppure non espressamente richiamate nel presente avviso, si reputano ben conosciute dai partecipanti alla vendita, sui quali grava pertanto, l'onere di prendere visione ed esaminare attentamente il contenuto della relazione dell'esperto e della documentazione ipocatastale; la partecipazione alla vendita senza incanto implica, pertanto, la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati. Si richiamano le vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato.

CONDIZIONI DI VENDITA

Disposizioni generali

Il Gestore della vendita telematica è **Astalegale.net S.p.A.**

Il portale del gestore della vendita telematica è **www.spazioaste.it**

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

Offerta

L'offerta ed i relativi allegati dovranno essere depositati con le modalità sotto indicati, **entro le ore 12:00 del giorno 7 ottobre 2025.**

In data 8 ottobre 2025 alle ore 10:30 si procederà quindi alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità di seguito indicate.

L'offerta di acquisto dovrà essere formulata, esclusivamente con modalità telematica, tramite il modulo web "*offerta telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia ed al quale è possibile accedere dalla scheda del LOTTO in vendita sul portale del gestore della vendita telematica **www.spazioaste.it**. Nella pagine 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.

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 può essere revocata prima di 120 giorni.

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

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti posti in vendita che ciascuno intende acquistare.

L'offerta dovrà contenere:

1. 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);
2. la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione - segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento e copia dell'Iban dal quale è stato disposto - effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;
3. la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), mentre i relativi modelli saranno depositati solo all'esito dell'aggiudicazione finale;
4. se il soggetto offerente è coniugato, il regime patrimoniale prescelto e, se in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
5. 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;
6. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese con data di emissione non antecedente i 30 giorni) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
7. 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.

L'offerente dovrà esplicitare nell'offerta l'intenzione di avvalersi di un mutuo per il versamento del saldo prezzo. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza nel circondario di Pescara o eleggere il proprio domicilio in Pescara.

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

1. è sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
2. oppure, è 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 della Giustizia *offertaapvp.dgsia@giustiziacert.it*, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), accedendo all'area "Pagamenti online tramite pagoPa-utenti non registrati" sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015. I gestori della vendita telematica ne daranno comunicazione agli interessati con avviso pubblico 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, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita. I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

Cauzione.

L'offerente è tenuto al versamento di 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.

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere **versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a: "TRIB.PE PROC.N. 80/2024 RGE IMM" coordinate IBAN IT52X0503315400000000113295 accesso presso Banca Popolare delle Province Molisane – filiale di Pescara con la causale "versamento cauzione"**.

Il bonifico dovrà essere effettuato, a cura dell'offerente, in modo tale da consentire l'accredito entro il giorno precedente la data fissata per la vendita, pena l'inammissibilità dell'offerta. In particolare, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora, nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e per la deliberazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura.

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

La restituzione della cauzione avverrà esclusivamente mediante disposizione di bonifico, da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione ed il cui IBAN è stato precisato e documentato nell'offerta.

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

La deliberazione sulle offerte e le determinazioni conseguenziali, ha luogo a cura del professionista in Tribunale, presso l'aula dedicata alle vendite delegate o presso lo studio del professionista medesimo.

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

Le buste telematiche contenenti le offerte non devono essere 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, ovvero **il giorno 8 ottobre 2025, alle ore 10:30**, il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica

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

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, nell'ipotesi di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE, se l'offerta è pari o superiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita, l'offerta verrà senz'altro accolta ed il bene verrà aggiudicato all'offerente; se l'offerta è inferiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta, pari al 75% del prezzo indicato come prezzo base di asta, ex art. 571, comma 2 cpc), l'offerta sarà 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 di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale); in tal caso il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione;
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in tal caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Gara tra gli offerenti

Nell'ipotesi di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI il professionista procederà ad avviare la gara tra gli offerenti secondo la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta, secondo il sistema dei plurimi rilanci. Al fine di individuare l'offerta più alta, si tiene 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;
- iiii) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

La gara ha inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità

delle offerte ed ha termine finale alle ore 13:00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito, fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento, entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e quindi per un totale di TRE ORE). Qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente rinviato al primo giorno non festivo successivo.

I partecipanti ammessi alla gara possono formulare le offerte in aumento esclusivamente *on line* tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, durante il periodo di durata della gara. Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

Il professionista procede infine come segue:

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

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

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 al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le hanno effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

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

Il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione al migliore offerente in conformità ai criteri sopra indicati.

INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

Saldo del prezzo

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 in cui 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.

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

i) bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a: "TRIB.PE PROC.N. 80/2024 RGE IMM" coordinate IBAN IT52X0503315400000000113295 accesso presso Banca Popolare delle Province Molisane – filiale di Pescara (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

oppure:

ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale

di Pescara procedura esecutiva n. 80/2024 R.G.E..

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

1. l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;
2. il professionista 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 dieci per cento (10%) 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 dovrà aver 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 fondiario con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cc;
2. il professionista delegato tratterà il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2, settimo comma, DM 227/2015) sul c/c della procedura a tutela del pagamento delle spese degli ausiliari della procedura.

Saldo spese

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese e gli oneri fiscali e tributari conseguenti al trasferimento degli immobili (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali), nonché il 50% del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal Giudice dell'Esecuzione. Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive al pignoramento sono a carico della procedura esecutiva. 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 20% del prezzo di aggiudicazione, o al 15% del prezzo di aggiudicazione ove dichiarati di volersi avvalere dei benefici fiscali legati all'acquisto della prima casa).

Ove dette somme dovessero risultare insufficienti, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarle nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di venti giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo PEC o raccomandata a/r). Nel caso di pagamenti parziali, le somme accantonate 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.

Condizioni generali dell'assegnazione

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

1. la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
2. la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
3. la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà a:

1. determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
2. 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;
3. trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.
4. A predisporre anche in tale occasione il progetto di distribuzione

Altre informazioni per l'aggiudicatario

Durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore delle vendite.

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.

OBBLIGO DI RENDERE LA DICHIARAZIONE PREVISTA DALL'ART. 585 COMMA 4 C.P.C.

L'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio) secondo il modello reperibile sul sito internet del Tribunale di Pescara <https://tribunale-pescara.giustizia.it/> e sul sito www.procedure.it entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, con espresso avvertimento che, in mancanza, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Adempimenti pubblicitari

Della vendita sarà data pubblica notizia, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. a cura del professionista delegato mediante pubblicazione per ogni singolo esperimento di vendita, 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; la pubblicità sul portale verrà eseguita da Aste Giudiziarie Inlinea spa;
- b) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it di titolarità di Aste Giudiziarie Inlinea spa;
- c) pubblicazione tramite il sistema "*Rete Aste Real Estate*" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. dell'annuncio di vendita sui siti Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it. La Società ASTE GIUDIZIARIE Inlinea S.p.a. garantisce la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: *i*) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; *ii*) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; *iii*) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.
- d) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astalegale.net di titolarità di Astalegale.net s.p.a..
- e) pubblicazione per estratto sul periodico "**Pescara Affari**" almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto, ci si riporta integralmente all'ordinanza che dispone la vendita nonché alle vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni potranno richiedersi alla professionista delegata Avv. Shaula D'Antonio, con studio in Pescara, Corso Umberto n°55, Tel. 345.0012640, e.mail: shaula.dantonio@virgilio.it.

Pescara, 25/06/2025

**Il Professionista Delegato dal G.E.
Avv. Shaula D'Antonio**