

**TRIBUNALE CIVILE di PESCARA**  
**AVVISO di VENDITA di BENI IMMOBILI**  
**PRIMO ESPERIMENTO**  
**Esecuzione Immobiliare n.23/2023 R.G.E.**

L'Avv. Luca Palma (c.f.: PLMLCU75E27Z112T) con studio a Pescara in Corso Gabriele Manthoné n.62, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pescara, ai sensi dell'art.591-bis del codice di procedura civile, al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse e conseguenti, giusta ordinanza di nomina del 4 marzo 2025,

**A V V I S A**

che il giorno **24 giugno 2025 alle ore 9:00** si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nella forma della **vendita senza incanto con modalità asincrona telematica**, del compendio immobiliare relativo al giudizio di esecuzione immobiliare sopra indicato, di seguito descritto

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

**Descrizione sommaria**

**Bene n° 1** - Intera proprietà (1/1) di appartamento ad uso ufficio, sito a Pescara in Via Trento n. 138, scala A, piano 2, avente superficie complessiva di 210,31 mq.

**Composizione**

Trattasi di Locali ad Uso Ufficio A/10, posti al piano secondo del fabbricato sito in Via Trento al n. 138 (catastalmente 158) e così conformati: doppio ingresso al piano, segreteria, sala d'attesa, disimpegno, tre locali studio, tre ripostigli, tre bagni ed un anti bagno, locale medicheria, il tutto oltre a cinque balconi al piano. La destinazione attuale dei locali risulta essere a Studi Medici. Il Fabbricato risulta dotato di scala condominiale e di ascensore. La zona risulta estremamente centrale a Pescara, a poca distanza da Corso Umberto I e da Piazza Salotto; il Fabbricato risulta a bordo di Via Nicola Fabrizi angolo Via Trento, strada estremamente centrale a Pescara, con caratteristiche di alta appetibilità. La zona è dotata di ogni genere di servizi, commerciali, di ristorazione ecc. ma anche scarsamente dotata di parcheggi che non siano quelli stradali o condominiali.

**Dati catastali**

Identificato al Catasto Fabbricati: Foglio 16, Particella 245, Sub 17, Zona cens. 1, Categoria A10, Classe 3, Consistenza 9 vani, Superficie catastale 206 mq, Rendita € 5.019,96.

**Dati relativi alla regolarità urbanistico – edilizia**

Nella perizia del CTU si evidenzia che: "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 risulta agibile. Il Fabbricato, dove i locali sono ubicati, era stato realizzato con Progetto approvato nella Commissione Edilizia del 14/ottobre/1960; inizio Lavori in data 14/02/1961. Pur se Realizzato con variazioni rispetto al progetto approvato originariamente, come da verifica sulle planimetrie di progetto, visionate nell'accesso agli atti presso l'Archivio di Stato in data 10/01/2024, è emerso che all'epoca non si richiedeva la presentazione della Variante in Corso d'opera ma faceva fede la planimetria catastale di primo impianto, che nella fattispecie è stata presentata all'allora Nuovo Catasto Edilizio Urbano in data 06/03/1963,

derivandone quindi la Dichiarazione di Abitabilità N. 4273 del 25/07/1963, per cui il fabbricato risulta Legittimo.

La variazione di destinazione d'uso da: Abitazione a Uso Ufficio, compiuta il 27/09/2002 come da visura storica Catastale, risulta Urbanisticamente Conforme in quanto all'epoca la Variazione Urbanistica era permessa all'interno della stessa categoria Urbanistica, come sancito dall'allora vigente Regolamento Edilizio: La variazione di destinazione d'Uso dei locali era da considerarsi a regime libero. (dpr n. 380/2001, testo unico in materia edilizia che recita: omiss. ... il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito).

Per quanto riguarda, però, le Variazioni interne difformi nei locali, rispetto alla pianta catastale di primo impianto e costituite da:

- Chiusura della prima porta di ingresso ai locali
- Variazione della disposizione interna nel Wc, Antiwc e Rip. all'ingresso
- Variazione nella larghezza del corridoio
- Variazione nella conformazione di due porte nel secondo Rip. E nel locale Segreteria
- Variazione nell'ingresso del locale studio lato Nord

Compiute presumibilmente nell'anno 2002, Sono da considerarsi variazioni minime, approvabili all'epoca dei fatti e alla data odierna, se pur dovranno essere sottoposte, comunque, a domanda di Sanatoria in quanto non sono state riscontrate documentazioni autorizzative presenti negli uffici tecnici del Comune di Pescara nell'ispezione compiuta in data 08/01/2024 con operatore Tecnico Comunale, che ne legittimino la realizzazione, e comunque si ritiene, siano condonabili".

#### **Formalità pregiudizievoli**

- 1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto presso la CRRII di Pescara in data 22.2.2023;
- 2) SENTENZA di APERTURA della LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE trascritta presso la CRRII di Pescara in data 8.1.2025.

#### **Stato di occupazione**

L'immobile risulta occupato da terzi, sino alla data di aggiudicazione, sulla base di un accordo di precario oneroso sottoscritto in data 19.2.2025 e registrato a Pescara il successivo 21.2.2025 al numero 276 serie 3, contratto non opponibile alla procedura.

**Valore base d'asta: € 545.306,00**

**Offerta minima (75% del valore base d'asta): € 408.979,50**

Oltre oneri fiscali e tributari, come per legge.

**Rilancio minimo in caso di gara: € 5.000,00**

**La vendita è soggetta ad IVA.**

L'immobile posto in vendita è meglio descritto nella relazione di stima del CTU Architetto Marcello D'Alonzo, depositata presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in data 25.2.2025 e consultabile presso lo studio del professionista delegato e sui siti internet sui quali saranno effettuati gli adempimenti pubblicitari, in particolare [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e <https://pvp.giustizia.it>.

### VISITA DEGLI IMMOBILI

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto potranno visitare il bene posto in vendita avanzando richiesta entro e non oltre il termine di 15 (quindici) giorni precedenti la data fissata per la scadenza della formulazione delle offerte. 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.).

### CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

L'immobile viene posto in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esso relativi, servitù attive e passive e proporzionali diritti sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge (e di eventuale regolamento di condominio), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese e cura della procedura. Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato presso il suo studio.

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.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

### MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

#### Disposizioni generali

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

L'offerta di acquisto (in bollo) dovrà essere formulata esclusivamente **con modalità telematiche** 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.astetelematiche.it*. (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).

L'offerta dovrà essere presentata, a pena di inammissibilità, entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per la verifica di ammissibilità e dunque **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 23 giugno 2025.**

Il giorno immediatamente successivo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime.

All'offerta devono essere **allegati**:

- a) copia fronte-retro del documento d'identità (in corso di validità) e della tessera sanitaria / codice fiscale del soggetto offerente (nel caso di soggetto straniero non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno valido o – se scaduto – occorre che sia data prova di aver presentato la richiesta di rinnovo prima della scadenza o entro 60 giorni dalla scadenza, con la relativa ricevuta di presentazione all'autorità competente; ovvero indicazione del Trattato internazionale tra Stato Italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano);
- b) documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura - segnatamente copia della contabile di bonifico con indicazione degli estremi del conto corrente dal quale è stato disposto (intestazione ed IBAN);
- c) eventuali richieste di agevolazioni fiscali (ad es. c.d. "prima casa", c.d. "prezzo - valore") tramite i moduli reperibili sul sito *www.procedure.it* (da depositare solo all'esito dell'aggiudicazione finale);
- d) indicazione dello stato civile dell'offerente. Se l'offerente è coniugato, indicazione del regime patrimoniale ai sensi della Legge n.151/1975; qualora coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia fronte retro del documento d'identità (in corso di validità) e della tessera sanitaria / codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); per escludere il bene dalla comunione legale, è necessario che l'offerente lo dichiari espressamente e che venga allegata all'offerta anche la dichiarazione resa dal coniuge (art. 179 cod. civ.);
- e) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia fronte - retro del documento d'identità (in corso di validità) e della tessera sanitaria / codice fiscale sia del soggetto offerente sia 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 d'identità (in corso di validità) del legale rappresentante e copia del documento da cui risultino i poteri del rappresentante stesso (ad esempio, certificato del Registro delle Imprese recante data di emissione non antecedente i 12 mesi) ovvero della procura o dell'atto di nomina che giustifichi tali poteri;
- g) se l'offerta è formulata da più persone o da procuratore per speciale, copia - anche per immagine - della procura rilasciata (necessariamente per atto pubblico o per scrittura privata autenticata) dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta.

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

1. sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata (PEC);
2. direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata (PEC) per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 del D.M. 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 D.P.R. 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 D.M. 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 *offertaopv.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 D.M. n. 32/2015. 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, del D.M. n. 32/2015, 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, 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

L'offerente è tenuto al versamento di una somma pari almeno al dieci per cento (10%) 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 della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere **versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a: "TRIBUNALE DI PESCARA PROC. N. 23/20233 R.G.E." coordinate IBAN: IT14W084347769000000500394 acceso presso la Banca di Credito Cooperativo Abruzzese – Cappelle sul Tavo, Filiale di Francavilla al Mare (CH), Viale Vittoria Colonna n.6** (la causale del bonifico deve contenere la dicitura "versamento cauzione").

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

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato 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 mediante bonifico bancario con accredito esclusivamente sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione (le cui coordinate IBAN sono state precisate e documentate nell'offerta).

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte verrà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://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.

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 alle prescrizioni generali degli artt. 571 e segg. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di vendita;
- 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 internet sopra indicato.

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, il professionista delegato procederà come segue:

1) nell'ipotesi di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

- a) 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;
- b) 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 d'asta, ex art. 571 comma 2 c.p.c.), l'offerta sarà accolta ed il bene 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 in ogni caso espressamente nel verbale); in tal caso il professionista delegato 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 delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

2) Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**:

- a) il professionista delegato procederà ad avviare la gara tra gli offerenti che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso;
- b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista delegato individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:
  - ✓ 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 base 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 base d'asta" indicato nel presente avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato 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.**

**I rilanci sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad € 5.000,00 (euro cinquemila/00).**

In particolare:

- ✓ 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;
- ✓ ogni partecipante potrà formulare esclusivamente offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- ✓ il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà la seguente durata:

- ✓ 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 prolungata, automaticamente, 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 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 da parte del professionista delegato avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine finale 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 scadente al primo giorno non festivo successivo. Il professionista delegato non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica.

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 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.

### 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. Si precisa che è ammissibile il **pagamento rateale del prezzo** laddove sia proposto entro un periodo non superiore a 12 mesi e solamente in caso di giustificati motivi **indicati 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 professionista delegato potrà richiedere, in caso di incertezza, indicazioni specifiche al Giudice dell'Esecuzione.

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

- bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a **"TRIBUNALE DI PESCARA PROC. N. 23/20233 R.G.E." coordinate IBAN: IT14W084347769000000500394 acceso presso la Banca di Credito Cooperativo Abruzzese – Cappelle sul Tavo, Filiale di Francavilla al Mare (CH), Viale Vittoria Colonna n.6** (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- oppure, consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a **"TRIBUNALE DI PESCARA PROC. N. 23/20233 R.G.E."**.

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

- a) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; si precisa che, ove il prezzo ricavato in sede di nuova vendita (unito alla cauzione trattenuta) risulterà inferiore a quello della precedente aggiudicazione, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto a pagare la differenza;
- b) 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 dieci per cento (10%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al Giudice dell'Esecuzione 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 residuo prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità:

- a) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento del prezzo sul conto della procedura con le modalità sopra indicate;
- b) 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 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 delegato 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 delegato gli comunicherà che l'intero residuo prezzo sarà versato alla procedura nel termine fissato;
- c) il professionista delegato tratterrà il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2, settimo comma, D.M. n.227/2015) sul conto corrente della procedura a tutela del pagamento delle spese degli ausiliari della stessa;

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, alle condizioni indicate nell'art. 41 comma 5 D.Lgs. n.385/1993.

All'esito dell'aggiudicazione del lotto, l'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dovrà:

- ✓ comunicare al professionista delegato il regime patrimoniale della famiglia, se coniugato, (fornendo copia fronte retro del documento d'identità e della tessera sanitaria del coniuge);
- ✓ dichiarare la sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali (ad es. c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" stilate sui moduli reperibili sul sito internet del Tribunale di Pescara);
- ✓ rendere la dichiarazione di cui all'art. 585 comma 4 c.p.c. secondo modello reperibile sul sito internet del Tribunale di Pescara e sul sito [www.procedure.it](http://www.procedure.it)).

### **Saldo spese**

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese e gli oneri fiscali e tributari conseguenti al trasferimento degli immobili (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali), nonché il 50% del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal Giudice dell'Esecuzione.

Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive al pignoramento sono a carico della procedura esecutiva e, pertanto, il professionista delegato è autorizzato sin da ora ad effettuare il pagamento con il ricavato della vendita, rendicontandole.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una **somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita** a

carico dell'aggiudicatario (somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione o al 15% del prezzo di aggiudicazione, ove dichiarati di volersi avvalere dei benefici fiscali legati all'acquisto della prima casa). Ove dette somme dovessero risultare insufficienti, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarle nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di venti giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo PEC o raccomandata A.R.). Nel caso di pagamenti parziali, le somme versate andranno imputate 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 redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227/2015) 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:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) 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:

- a) determinare, in sede di assegnazione, l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
- b) 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;
- c) trasmettere al Giudice dell'Esecuzione, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento;
- d) predisporre anche in tale occasione progetto di distribuzione.

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

### **Altre informazioni per l'aggiudicatario**

Durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione è possibile ricevere assistenza contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A..

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.

### **Adempimenti pubblicitari**

Del presente avviso sarà data pubblicità, a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. mediante:

- pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche (PVP) del Ministero della Giustizia; la pubblicità sul portale verrà eseguita da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet *www.astegiudiziarie.it*;
- pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeka.it e Subito.it. La Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. garantisce 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 ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie sul sito internet *www.astalegale.net* di titolarità di Astalegale.net S.p.A.;
- pubblicazione, per estratto, sul periodico Pescara Affari almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Maggiori informazioni potranno chiedersi al professionista delegato, Avv. Luca Palma con studio a Pescara in Corso G. Manthoné n.62 - Tel e Fax 085/690578, e-mail: *avv.lucapalma@virgilio.it*.

Pescara, 27 marzo 2025.

Il Professionista Delegato dal G.E.  
Avv. Luca Palma