N. R.G. 2021/528

TRIBUNALE ORDINARIO di PESCARA

SUCCESSIONI CIVILE

Nel procedimento iscritto al n. R.G. **528/2021** promosso da:

[redacted] (C.F. [redacted] e [redacted] (C.F. [redacted] con il patrocinio dell'avv. PACE FEDERICO e dell'avv. CREMONESE ALFREDO, elettivamente domiciliati in CORSO UMBERTO I, 65 65100 PESCARA presso il difensore avv. PACE FEDERICO

ATTORI

e

[redacted] (C.F. [redacted] con il patrocinio dell'avv. DI CAMPLI DONATO, elettivamente domiciliata in VIA B. BUOZZI N. 93 65121 PESCARA presso il difensore avv. DI CAMPLI DONATO

CONVENUTA

Il Giudice dott. Patrizia Medica,

lette le note depositate dalle parti in sostituzione dell'udienza del 3.10.2025

letta la CTU depositata in data 22.10.2024 ed i chiarimenti depositati il 17.9.2025,

rilevato che la CTU ha accertato che gli immobili, oggetto di divisione, non sono suscettibili di divisione,

che la divisione ha ad oggetto i seguenti beni siti nel Comune di Pescara: immobile sito in Pescara via Di Sotto n. 171 nel Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 10 particella 317 sub 13, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani ed autorimessa individuata dal Foglio di mappa 10 particella 317 sub 7, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq di superficie.

che non sono in contestazione l'entità delle quote spettanti agli eredi in misura pari ad 1/3 ciascuno,

ACCERTATA

la sussistenza del diritto alla divisione dell'immobile sito in Pescara via Di Sotto n. 171 nel Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 10 particella 317 sub 13, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani e dell'autorimessa individuata dal Foglio di mappa 10 particella 317 sub 7, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq di superficie,

visto l'art. 788 cpc, dispone la vendita del compendio ereditario sito nel Comune di Pescara, come da ordinanza che segue, delegando per il compimento delle operazioni relative alla vendita e per

quelle successive l'avv. Antonello de Rosa, iscritto nell'elenco dei professionisti delegati alle vendite di questo tribunale.

Rilevato che l'appartamento è attualmente occupato e che al momento della pronuncia dell'ordinanza di vendita ovvero del provvedimento con cui si delega la vendita ad un professionista, è prevista la nomina del custode;

che nella specie non emergono motivi che consentano di ritenere che detta nomina non possa avere utilità;

che anzi la nomina consentirà una migliore amministrazione del medesimo compendio e un più agevole accesso da parte di eventuali interessati all'acquisto;

NOMINA

custode del bene oggetto di divisione il professionista delegato alla vendita.

Rilevato che non sono emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene indicato in perizia;

che sussistono i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo unicamente con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

NOMINA

gestore della vendita telematica la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. che vi provvederà a mezzo del suo portale (www.astetelematiche.it) indicato nell'avviso di vendita; il gestore nominato – non appena ricevuta la comunicazione del presente provvedimento da parte del professionista delegato, dovrà inviare al delegato l'accettazione e la dichiarazione di cui all'art. 10 n. 2 del D.M. 32/2015 sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante o da un suo procuratore.

La indicata dichiarazione sarà portata a conoscenza del Giudice da parte del professionista delegato non appena in suo possesso con nota di deposito avente ad oggetto "*deposito di accettazione di incarico del gestore delle vendite telematiche e dichiarazione ex art. 10 n. 2 D.M. 32/2015*";

DISPONE

che le attività delegate si svolgano secondo le direttive di cui all'allegato A) e quelle relative alla custodia secondo le direttive di cui all'allegato B).

FISSA

il prezzo base della vendita, tenuto conto della relazione di stima, come segue:

€ 150.384,00 per l'appartamento ed € 17.982,00 per l'autorimessa.

AUTORIZZA

il professionista delegato ad avvalersi dell'ausilio della CTU, per eventuali chiarimenti ai fini della descrizione materiale del lotto da inserire nell'avviso di vendita da predisporsi.

DETERMINA

il 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 2.500,00 da porsi in solido a carico delle parti e per la convenuta, ammessa al Patrocinio a spese dello Stato, a carico dell'Erario.

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 indicate nella presente ordinanza e a comunicare a mezzo PEC all'attore ed alla parte intervenuta la richiesta di versamento (con indicazione dell'importo complessivo) e delle coordinate bancarie del conto corrente;

le parti in solido, sono obbligate al versamento sul conto corrente entro trenta giorni (30) dalla comunicazione eseguita dal professionista per la pubblicità.

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.

AUTORIZZA

il professionista delegato a richiedere alle parti, con le modalità sopra indicate, ulteriore fondo spese di €.1.500,00 nel caso in cui si rendano necessari ulteriori avvisi di vendita a seguito dell'esito negativo dei precedenti esperimenti;

AVVISA

le parti che, in mancanza del versamento del fondo spese come sopra determinato (ovvero di quello ulteriore eventualmente richiesto dal professionista delegato) entro i termini sopra indicati al capoverso che segue (ovvero indicati nella richiesta di ulteriore fondo spese per il terzo tentativo di vendita), il giudizio di divisione non potrà proseguire e ne verrà dichiarata la chiusura per improcedibilità, con conseguente cancellazione della domanda.

Una proroga dei termini suddetti potrà essere richiesta, prima della loro scadenza, con istanza motivata rivolta al professionista delegato, il quale è autorizzato a concedere la proroga (per una durata non superiore al termine iniziale).

AVVISA

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

DISPONE

che a cura della cancelleria la presente ordinanza sia immediatamente comunicata con mezzo rapido e senza formalità al professionista delegato e nominato custode e che al medesimo sia consentito l'accesso al fascicolo telematico.

DISPONE

che:

- il professionista delegato, prima dell'emissione del primo avviso di vendita da effettuarsi nel termine di 90 giorni dalla data della presente ordinanza, provveda a richiedere il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari come previsto dall'art. 567, comma 2, cpc;
- in caso di esito positivo dei tentativi di vendita di seguito autorizzati, il professionista delegato provvederà alle operazioni successive nel termine di 180 giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- in caso di esito negativo dei tentativi di vendita di seguito autorizzati, il professionista delegato rimetta gli atti al giudice nel termine massimo di 10 mesi dalla data della presente ordinanza.

AVVISA

il professionista delegato e nominato custode 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.

Il mancato rispetto delle presenti disposizioni sarà valutato quale causa di revoca della delega e della nomina a custode.

RINVIA

la causa all'udienza del 27.5.2026 per verificare l'esito delle operazioni di vendita delegate.

Letto l'art. 127 ter cpc, sostituisce l'udienza sopra indicata con il deposito di note scritte.

ASSEGNA

alle parti termine perentorio fino alle **ore 09:00 del 27.6.2026** per il deposito delle note scritte, contenenti le sole istanze e conclusioni.

AVVISA

le parti che, nel caso di mancato deposito delle note nel termine perentorio assegnato, il giudice assegnerà un nuovo termine perentorio per il deposito delle note scritte e che, in caso di mancato deposito delle note nel nuovo termine, disporrà la cancellazione della causa dal ruolo, dichiarando l'estinzione del processo.

Manda alla cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento alle parti ed all'avv. Antonello De Rosa, delegato alla vendita precisando che a quest'ultimo dovrà essere reso visibile il fascicolo telematico.

Il Giudice

dott. Patrizia Medica

Allegato A) Contenuto della delega al professionista

LA DELEGA AL PROFESSIONISTA

1. Controlli e adempimenti preliminari

Il professionista provvede ad effettuare un nuovo controllo in relazione alla titolarità dei diritti immobiliari oggetto di divisione, sia sulla base della documentazione ipocatastale eventualmente in atti, nonché del certificato notarile che dovrà richiedere ai sensi dell'art. 567, comma 2, cpc.

Il professionista rimetterà senza indugio gli atti al giudice dell'esecuzione ove i beni risultino di proprietà solo o anche di terzi, ovvero appartengano alle parti oggetto del presente giudizio per una quota inferiore o per un diritto diverso da quello indicato in atti; ove rilevi che vi siano creditori iscritti o sequestranti diversi da quelli ai quali è stato notificato l'atto di citazione, comunicherà senza indugio tale circostanza al Giudice.

In ogni caso, dell'esito di tali controlli verrà redatta relazione da depositare telematicamente, unitamente all'ulteriore documentazione dell'attività svolta in esecuzione della delega di cui al successivo punto 2.

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

Il professionista delegato provvederà a redigere il rapporto iniziale dell'attività svolta entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita, nonché, dopo ciascun esperimento di vendita, i rapporti riepilogativi periodici ed il rapporto finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, giusto art. 591 bis c.p.c. **Dovrà essere utilizzato obbligatoriamente il modello ministeriale in formato xml reperibile sul sito internet www.procedure.it.**

Si specifica che, a seguito della ordinanza di delega, il professionista è altresì tenuto a redigere e depositare una nuova check list (a seguito di rinnovato controllo) secondo il modello reperibile sul sito internet del Tribunale di Pescara https://tribunale-pescara.giustizia.it/ e sul sito www.procedure.it, anche laddove avesse già redatto tale check list al momento della nomina di custode.

È fatta salva la possibilità di depositare, in aggiunta ai rapporti riepilogativi suddetti, relazioni libere per la descrizione di problematiche particolari.

Il professionista delegato provvederà quindi a predisporre l'avviso di vendita, rispettando un termine non inferiore a 90 giorni e non superiori a 120 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto per la prima vendita, e non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per le vendite successive. Ogni avviso di vendita va trasmesso, contestualmente alla sua pubblicazione, alle parti e depositato telematicamente nel presente fascicolo.

3. Conto corrente

Il professionista delegato è autorizzato ad aprire uno o più conti correnti bancari presso la Banca Popolare delle Province Molisane o BCC Abruzzese di Cappelle sul Tavo filiale di Francavilla al Mare (Via Vittoria Colonna, 8 – zona Val di Foro) – Istituti convenzionati con il Tribunale o altro istituto di credito di sua fiducia che assicuri analoghe condizioni e tempestività.

Il conto corrente è intestato al Tribunale di Pescara con indicazione del numero della procedura ("*Tribunale Pescara Proc. n. R.G.*") e prevede servizio di home banking informativo e dispositivo, per la verifica in tempo reale dell'accredito delle somme e per l'esecuzione delle operazioni autorizzate, quali ad esempio la restituzione tempestiva delle cauzioni. Si specifica che la concreta visibilità del conto su cui confluiscono le cauzioni degli offerenti, in particolare in concomitanza con gli esperimenti di vendita, è gestita dal delegato via pec.
Su tale conto vanno depositate le somme dovute a titolo di cauzione per la partecipazione alla vendita da parte degli offerenti, il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese versate dall'aggiudicatario (mentre le spese relative alle cancellazioni delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sul bene aggiudicato sono a carico delle parti).
Il Professionista Delegato è sin da ora autorizzato ad effettuare, dal conto corrente intestato alla Procedura, tutti i depositi e prelievi necessari, salvo rendiconto.

4. Condizioni generali della vendita

Nell'avviso di vendita il delegato inserirà la descrizione del bene (o dei beni) oggetto della vendita, specificando il numero del lotto a cui si riferisce la descrizione ("U" in caso di lotto unico), il tutto meglio descritto nell'elaborato peritale in atti. La descrizione del lotto deve contenere le seguenti indicazioni:
DIRITTO IN VENDITA intera proprietà; nuda proprietà; usufrutto; multiproprietà; diritto di superficie, enfiteusi.
TIPOLOGIA: appartamento, negozio, capannone industriale, box, garage, cantina etc.…
UBICAZIONE: sito in (comune, indirizzo) ……..piano…..int….
COMPOSIZIONE: n. camere, n. bagni, pertinenze, mq……. [La superficie va espressa in metri quadrati e si intende al lordo dei muri interni. Per il calcolo non va tenuto conto delle eventuali consistenze aventi superficie di tipo accessorio (es. giardino, parti comuni, ecc.)].
DATI CATASTALI:……
DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA Fare riferimento in particolare ai provvedimenti autorizzativi, condoni, DIA, etc.… Verrà indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al D.P.R. 6.6.2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo urtico e di cui all'art. 40 L. 28.2.1985, n. 47 e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 28.2.1985, n. 47, dovrà esserne fatta menzione nell'avviso, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 28.2.1985, n. 47.
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: (domande giudiziali, sequestri, atti d'obbligo, prelazione dello Stato, etc.…). Verranno indicate le eventuali trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento.
STATO DI OCCUPAZIONE: libero; in corso di liberazione; occupato da terzi o dal debitore che non vi abita (l'aggiudicatario potrà chiedere la liberazione sin dal momento dell'aggiudicazione); occupato dall'esecutato che vi abita (non potrà essere disposta la liberazione prima del decreto di trasferimento); occupato con titolo opponibile (descrizione del titolo e della data di scadenza).
VALORE BASE D'ASTA e, distinto, il valore dell'"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).
MODALITA' e TERMINI di presentazione delle offerte e di svolgimento delle operazioni di vendita e di eventuale gara, secondo le disposizioni che seguono.
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 e che il bene è venduto libero 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. 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. Verrà indicato, inoltre, che ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario, che le spese relative alle cancellazioni delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sul bene aggiudicato sono a carico della procedura e che maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato presso il suo studio.

5. Modalità e termini di presentazione delle offerte

L'offerta di acquisto (in bollo) può 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 del gestore della vendita telematica. Nella pagina web iniziale Modulo Web ministeriale "Offerta telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Nell'avviso il professionista indica il termine (data e ora) per la formulazione delle offerte a data fissa, come avente scadenza in un giorno non festivo (con esclusione del sabato). Indica altresì la data della vendita nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con specificazione anche dell'ora) e precisa che, in tale data, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed eventualmente all'avvio della gara con le modalità telematiche di seguito indicate.

All'offerta devono essere **allegati**: a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (nel caso di soggetto straniero non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno valido o – se scaduto – occorre che sia data prova di aver presentato la richiesta di rinnovo prima della scadenza o entro 60 giorni dalla scadenza, con la relativa ricevuta di presentazione all'autorità competente; ovvero indicazione del Trattato internazionale tra Stato Italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano) b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione; c) la richiesta di agevolazioni fiscali (mentre i relativi moduli saranno depositati solo all'esito dell'aggiudicazione finale); d) la dichiarazione relativa al regime di comunione legale dell'offerente (la relativa documentazione, con copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, potrà essere inviata al delegato – e da questi trasmessa telematicamente - entro il momento del saldo 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 del Giudice; f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, recente copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese di non oltre 12 mesi) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; g) se l'offerta è formulata da più persone o da procuratore speciale, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che presente l'offerta.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta deve essere: a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) 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 offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), accedendo all'area "Pagamenti online tramite pagoPa- utenti non registrati" sul portale dei servizi telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).
Nei casi programmati di **mancato funzionamento** dei sistemi informativi del dominio giustizia, l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, 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. 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.
L'offerente deve versare una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di **cauzione** (la causale del bonifico conterrà la dicitura "versamento cauzione"), che sarà trattenuta in caso di aggiudicazione e successiva decadenza per mancato versamento del saldo prezzo nei termini. L'importo di tale cauzione va versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura. Le coordinate IBAN del conto corrente bancario intestato alla procedura per il versamento della cauzione sono riportate chiaramente nell'avviso di vendita a cura del professionista delegato**.** Il bonifico va 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 della offerta.
In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) va restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione ha luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione: per l'effetto autorizza sin da ora il professionista delegato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura al fine di procedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari nei termini sopra precisati.

6. Esame delle offerte

La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali ha luogo a cura del professionista presso lo studio del medesimo (comunque situato nel circondario del Tribunale). Tutte le altre attività riservate per legge al cancelliere o al giudice abbiano luogo a cura del delegato presso il proprio studio.
L'esame delle offerte viene effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica. Anche la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in

base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata 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.
Quindi, nel giorno e nell'ora fissate nell'avviso di vendita per l'esame delle offerte il professionista:

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

I dati personali di ciascun offerente non devono essere visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica. Il gestore della vendita telematica procede a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.
Verificata l'ammissibilità delle offerte, nel caso in cui sia stata formulata unica offerta ammissibile e il valore offerto sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente. Laddove l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (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 è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice. Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

7. Gara tra gli offerenti

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte ammissibili, il professionista procede 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; iv) 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 scadente al primo giorno non festivo successivo.
I rilanci sull'offerta più alta non possono essere inferiori a € 500,00 per gli immobili aventi prezzo-base pari o inferiore a € 50.000,00, € 1.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base pari o inferiore a

€ 100.000,00, € 2.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base pari o inferiore a € 200.000,00 e ad € 5.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base superiore a € 200.000,00. 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:

- 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;
- 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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunica a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunica 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). Le comunicazioni ai partecipanti hanno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.
La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara da parte del professionista ha luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine finale sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

8. Saldo prezzo

Il versamento del saldo del prezzo deve 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. 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 contenuti per iscritto nella formulazione dell'offerta (alla quale deve essere allegata la relativa documentazione comprovante le motivazioni che giustificano il pagamento rateale) e preventivamente posti al vaglio del delegato. Il delegato potrà richiedere, in caso di incertezza, indicazioni specifiche al Giudice titolare del fascicolo
Il versamento del saldo del prezzo deve 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 procedura n. / R.G. In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione è revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione sono acquisite a titolo di multa; ii) il professionista procede a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita (vendica 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 ha luogo con le seguenti modalità:
i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il conto della procedura con le modalità sopra indicate;

ii) 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 inviterà il creditore fondiario a fargli pervenire, prima degli esperimenti, la nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata in suo favore con avviso che, in mancanza, non potrà farsi luogo al versamento diretto in favore del creditore fondiario. In caso di mancata o intempestiva precisazione del credito fondiario, il professionista gli comunicherà che l'intero residuo prezzo sarà versato alla procedura nel termine fissato;
iii) il professionista delegato tratterrà 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, al fine di evitare che al riparto, causa il versamento integrale a mani del fondiario, siano carenti persino le somme per pagare delegato e stimatore.
Ai fini di cui sopra è altresì necessario che il professionista delegato: 1) verifichi la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data d'iscrizione della ipoteca; 2) verifichi la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria; 3) quantifichi, in via approssimativa, le somme da collocarsi in via privilegiata ex art. 2770 c.c. (spese vive, spese legali del creditore procedente, compenso del custode anche per l'eventuale liberazione del cespite e compenso del delegato medesimo) e, solo laddove dovessero superare il 20% del prezzo ricavato dalla vendita, richieda prontamente al Giudice una riduzione della somma da versare al creditore fondiario.
In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, alle condizioni indicate nell'art. art. 41 comma 5 D.Lgs. n. 385/1993.
Non è necessario richiedere altra autorizzazione al giudice per l'applicazione delle norme sopra indicate. Il Giudice Autorizza quindi sin d'ora il professionista delegato ad operare il versamento in favore del creditore fondiario nei termini sopra indicati e con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura.

9. 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 e, pertanto, il delegato è autorizzato sin da ora ad effettuarne 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 deve 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 dichiari di volersi avvalere dei benefici fiscali legati all'acquisto della prima casa). Ove dette somme dovessero risultare insufficienti, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarle nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di 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 redige 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. Autorizza quindi sin d'ora il professionista delegato ad operare la restituzione nei

termini sopra indicati con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura.

10. Condizioni generali dell'assegnazione

Il professionista delegato provvede 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.

Il professionista delegato provvede a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; i) 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, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento; iv) a predisporre anche in tale occasione progetto di distribuzione.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al 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.

11. Esito negativo della vendita

Nell'ipotesi in cui la prima vendita non abbia esito positivo, il professionista delegato procede ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591, secondo comma, c.p.c., ribassando progressivamente il valore d'asta/prezzo di riferimento ogni volta di un quarto fino a due ribassi, per un complessivo di tre esperimenti (da effettuarsi, come si è detto, **entro un anno dalla emissione della ordinanza di vendita**).

Quindi, al termine del terzo tentativo infruttuoso, il professionista depositerà adeguata 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 sulle ragioni che hanno ostacolato la vendita del bene, 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.); opportunità di diversa formulazione dei lotti; situazioni temporanee di assenza di domanda di mercato.

Il delegato indicherà in particolare la sussistenza o meno di richieste di visita da parte di potenziali acquirenti.

Il professionista rimetterà gli atti al Giudice anche nel caso in cui il bene, inteso come singolo lotto, debba essere posto in vendita, nell'ulteriore tentativo, ad un valore (inteso come base d'asta) **inferiore o uguale a euro 25.000,00**. Anche in questi casi il delegato allegherà la relazione con le informazioni sopra indicate, affinché il Giudice possa valutare l'antieconomicità della vendita.

12. Gli adempimenti pubblicitari

La pubblicità prescritta dall'art. 490 c.p.c. per ogni singolo esperimento di vendita dovrà effettuarsi, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c., secondo le seguenti modalità e termini:

a) pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.
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".
Rilevato 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 e quindi si dispone che la pubblicità sul portale sia eseguita da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., in qualità di soggetto legittimato, autorizzando a tal fine la cancelleria ad inserire con incarico di commissionario nel registro informatico SIECIC della procedura la suindicata Società con il codice fiscale del legale rappresentante.
Sarà obbligo del professionista delegato provvedere al pagamento del contributo di pubblicazione previsto per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche ex art. 18 bis del D.P.R. n. 115/2002, da effettuarsi sul Portale dei Servizi Telematici https://pst.giustizia.it.
b) pubblicazione dell'avviso di vendita, della presente ordinanza e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet **www.astegiudiziarie.it** di titolarità di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.
c) 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**, **Bakeca.it** e **Subito.it**. Sarà cura della società garantire 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, della presente 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**" di un avviso, il cui testo conterrà 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 (intesi come nominativi dei confinanti) del bene nonché il nome del debitore.
Sotto il profilo operativo si procederà come segue:
a. gli adempimenti pubblicitari che precedono dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato, verificata la procedibilità dell'azione esecutiva, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, almeno **75 giorni prima del termine di presentazione delle offerte alla Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**, individuata come soggetto collettore unico per la gestione ed ottimizzazione delle forme di pubblicità che successivamente, inoltrerà ad Astalegale.net ed a Pescara Affari tutta la documentazione necessaria per la pubblicità;
b. la richiesta di pubblicazione dovrà essere effettuata dal delegato utilizzando l'apposita piattaforma di "Richiesta online servizi" disponibile nell'area riservata ai professionisti del sito www.astegiudiziarie.it, avendo cura di compilare i dati richiesti, caricare la documentazione da

pubblicare oltre alla ricevuta telematica in formato xml.p7m per ogni singolo lotto (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 e fornire i dati di intestazione delle fatture (denominazione esatta del creditore, nome dell'esecutato, riferimento bancario interno es. NDG/BIP/FG/numero sofferenza), previo preliminare controllo che questi ultimi siano aggiornati;
c. contestualmente all'invio della richiesta di servizi, il professionista dovrà trasmettere ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. anche le contabili di avvenuta disposizione di pagamento dei servizi da svolgere a cura delle società incaricate della pubblicità su internet (Aste Giudiziarie Inlinea, Astalegale.net) attingendo le somme dal fondo spese messo a disposizione, e ciascuna società emetterà una fattura quietanzata, precisando che le richieste per le quali non sarà effettuato in tempo utile per la pubblicazione il pagamento non saranno lavorate dalle società di servizi. A tal fine:
- il pagamento ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. relativo alle spese per lo svolgimento dei servizi di cui è stata incaricata dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla stessa presso Monte dei Paschi di Siena, con codice IBAN: IT63L0103013900000063328237 inserendo come causale l'indicazione del Tribunale, tipo di procedimento, numero ed anno di ruolo e numero/i lotto/i e data vendita (es. PESCARA –EI01/2023-L.1-DV 23072024);
- il pagamento ad Astalegale.net S.p.A. per lo svolgimento dei servizi di cui è stata incaricata dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla stessa presso Credito Emiliano, con codice IBAN: IT80R0303233840010000263314, inserendo come causale l'indicazione del Tribunale, tipo di procedimento, numero ed anno di ruolo e numero/i lotto/i e data vendita (es. PESCARA –EI01/2023-L.1-DV 23072024);
d. in caso di ammissione al patrocinio a spese dello Stato della parte procedente, ovvero come nel caso di specie laddove sussistano le condizioni per la prenotazione a debito e l'anticipazione delle spese a carico dell'Erario (cfr. sub doc. 4 attore) il delegato dovrà trasmettere, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il decreto emesso dal Giudice Delegato. In tal caso, nell'espletamento delle attività funzionali alla vendita, il delegato avrà cura di distinguere, nel rispetto della disciplina di cui all'art. 131, comma 4, d.p.r. 115/2002 (t.u. spese di giustizia), tra le spese da anticipare (ivi incluse tutte le spese di pubblicità ex art. 490 c. 2 e c. 3 c.p.c. e del gestore della vendita telematica da ritenersi essenziali alla vendita telematica) e quelle prenotate a debito (quali quelle inerenti le spese per la pubblicazione sul PVP). Successivamente il delegato depositerà telematicamente, senza indugio, in questa procedura il certificato di pubblicazione e le note pro-forma delle società di pubblicazione come indicato nella Linee Guida reperibili sul sito internet del Tribunale di Pescara https://tribunale-pescara.giustizia.it/ e sul sito www.procedure.it;
e. in merito alla pubblicità cartacea, la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. predisporrà il testo dell'estratto dell'avviso di vendita da pubblicare su Pescara Affari, che sarà trasmesso in bozza al professionista, esclusivamente via e-mail, per la verifica dei dati predisposti in base al format sopra indicato, con la possibilità, nei due giorni lavorativi successivi, di segnalare eventuali errori od omissioni. Decorso inutilmente tale termine, i testi si intenderanno definitivamente approvati e saranno trasmessi per la pubblicazione al periodico. Il pagamento delle spettanze dovrà essere effettuato dal professionista delegato a Pescara Affari a seguito della ricezione della relativa fattura.
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;
• verificare la correttezza della pubblicità sui siti internet e sul periodico come sopra disposta;
• comunicare entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Astagiudiziarie.it Inlinea S.p.a. l'esito del medesimo, seguendo le istruzioni indicate nella mail di

richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita, al fine del corretto aggiornamento del PVP.
Successivamente alla data di pubblicazione sui siti internet ed alla data della pubblicazione dell'estratto sul periodico Pescara Affari, le Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed Astalegale.net S.p.A. renderanno disponibili i giustificativi di pubblicità per ciascuna procedura in relazione ai servizi resi nell'area riservata ai professionisti presente sui rispettivi siti web www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net, accessibili tramite coppia di credenziali, a seguito di apposita registrazione.
La certificazione relativa alla pubblicità sul PVP, essendo resa disponibile dal Ministero solo il giorno precedente alla vendita, sarà fornita da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. non prima di quel momento.
All'esito di ogni esperimento di vendita, il Professionista Delegato avrà cura di depositare telematicamente la 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) ivi compreso l'eventuale verbale di aggiudicazione e le offerte o domande di partecipazione.

13. La fase successiva all'aggiudicazione e il decreto di trasferimento

All'esito dell'aggiudicazione, il professionista delegato comunica all'aggiudicatario in sede di aggiudicazione il termine finale del versamento del prezzo e le modalità per effettuare il pagamento.
A seguito del versamento del saldo prezzo, acquisisce la documentazione in ordine al regime patrimoniale della famiglia dell'aggiudicatario, se coniugato (compreso quindi copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge), e le dichiarazioni, con eventuale relativa documentazione, in merito alla sussistenza dei presupposti per eventuali agevolazioni fiscali (es. c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" stilate sui moduli reperibili sul sito internet del Tribunale di Pescara https://tribunale-pescara.giustizia.it/); aggiorna le visure ipotecarie al fine di verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento; aggiorna le visure catastali al fine di verificare l'esistenza di eventuali modificazioni intervenute; provvede altresì a verificare l'esatto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti nei termini sopra precisati.
Invita l'aggiudicatario ad adempiere, nel termine fissato per il versamento del prezzo, **all'obbligo di rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585 comma 4 c.p.c**. (secondo modello reperibile sul sito internet del Tribunale di Pescara https://tribunale-pescara.giustizia.it/ e sul sito www.procedure.it).
Si ricorda che ai sensi dell'art. 587 c.p.c., come modificato dall'art. 3 del d. lgs. 164/2024, se ne nel termine stabilito non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, comma 4 c.p.c., l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto.
Scaduto il termine fissato per il versamento del saldo prezzo e della percentuale aggiuntiva per spese, in caso di mancato versamento o di mancata dichiarazione ex art. 585 comma 4 c.p.c., il professionista darà tempestivo avviso al giudice ai fini della pronuncia di decadenza ex art. 587 c.p.c. Le disposizioni relative alla decadenza dell'aggiudicatario si applicano altresì nel caso in cui l'aggiudicatario, ammesso al beneficio del pagamento rateizzato, non versi anche solo una rata del prezzo entro dieci giorni dalla scadenza del termine.
Quindi, a fronte del saldo del prezzo e delle spese, nonché dell'assolvimento da parte dell'aggiudicatario dell'obbligo di rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585 comma 4 c.p.c., il delegato predispone senza indugio la bozza del decreto di trasferimento, trasmettendola al Giudice per l'emissione. Questa, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, contiene i riferimenti alle dichiarazioni effettuate dall'aggiudicatario con riferimento al regime legale e fiscale; 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); l'espressa menzione della situazione urbanistica del bene; l'ordine di cancellazione (limitatamente all'immobile trasferito) dei pignoramenti, dei sequestri conservativi e delle iscrizioni ipotecarie precedenti al pignoramento e di quelle successive come sopra individuate, ad eccezione delle

iscrizioni relative a debiti assunti dall'aggiudicatario ai sensi dell'art. 508 c.p.c.; l'ordine (generico) di cancellazione di ogni altro pignoramento e sequestro conservativo e di ogni altra ipoteca trascritti o iscritte nei confronti delle parti del giudizio di divisione e sul bene oggetto di divisione fino al decreto di trasferimento; l'ingiunzione alla parte soggetta a procedura di liquidazione giudiziale e a chiunque altro si trovi senza valido titolo nel possesso o nella detenzione del compendio immobiliare venduto, di rilasciare lo stesso, salvo che l'aggiudicatario abbia espressamente a ciò esonerato il custode ex art. 560 c.p.c. La bozza del decreto sarà corredata dell'eventuale certificato di destinazione urbanistica (quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato), da eventuali richieste di agevolazioni fiscali secondo modulistica reperibile sul sito internet del Tribunale di Pescara https://tribunale-pescara.giustizia.it/ e sul sito www.procedure.it; certificato di versamento del saldo prezzo e/o quietanza di versamento diretto al creditore fondiario), dalla copia dell'estratto di c/c o del libretto di deposito con registrazione aggiornata delle operazioni; dalla dichiarazione resa dall'aggiudicatario ex art. 22 d. lgs. 231/2007 secondo il modello sopra detto; dall'eventuale dichiarazione di esonero del custode a procedere alla liberazione dell'immobile ex art. 560 c.p.c.; dalla dichiarazione del Professionista Delegato di acquisizione del fondo spese e relativo esonero da responsabilità per la Cancelleria secondo la dicitura già indicata nel documento "Nuova prassi decreto di trasferimento" pubblicato sul sito internet del Tribunale di Pescara https://tribunale-pescara.giustizia.it/ e sul sito www.procedure.it ; nonché dalla bozza dell'ordine di liberazione redatta secondo il modello reperibile su entrambi i suddetti siti.

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 bozza del decreto contiene altresì la specifica indicazione dell'atto di finanziamento.

Quindi esegue le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, la comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché l'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto.

Nell'ipotesi di vendita in più lotti, il professionista cessa immediatamente le operazioni, ai sensi degli artt. 504 c.p.c. e 163 disp.att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al giudice.

Appena avuta comunicazione del decreto di trasferimento, il professionista provvede a comunicarlo integralmente alle parti del presente giudizio a mezzo raccomandata a.r. presso le rispettive residenze. 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 ovvero procedendo alla restituzione di quanto versato in eccedenza e procederà alla cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni dei pignoramenti a spese della procedura.

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, terzo comma, n. 11) c.p.c.

14. 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 e la somma versata, come già indicato al punto 9.

Il professionista/custode depositerà telematicamente copia dei contratti di conto correnti accesi e 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 alla procedura 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. Copie di tutti i contratti di c/c accesi per la procedura verranno depositati telematicamente in allegato alla prima relazione successiva alla loro sottoscrizione e copie dei relativi estratti conto andranno allegati nelle successive relazioni.

15. Il riparto della somma ricavata

Entro trenta giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista trasmette la propria nota per onorari e rimborso spese, comprensiva del compenso richiesto per l'attività di custodia. Al momento della trascrizione del decreto di trasferimento, inoltre, il professionista delegato invita l'esperto stimatore, informandolo del prezzo di vendita, a far pervenire al delegato istanza di liquidazione dell'eventuale saldo del compenso, entro il termine di giorni trenta. Nel momento del versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, il professionista avrà cura altresì di informarne i difensori delle parti del presente giudizio, assegnando loro termine di giorni 30 per depositare note spese, corredate dai documenti integrativi necessari.

Quindi, ricevute tali dichiarazioni di credito (o comunque decorso il termine fissato per il loro deposito) il professionista predispone e deposita entro 30 giorni un progetto di distribuzione.

Si precisa che il professionista predispone tale progetto, sia previo vaglio critico delle dichiarazioni di credito depositate sia nell'ipotesi in cui, per colpevole ritardo, i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito.

Per quanto attiene alla formazione del progetto distributivo, si ricorda che:

- le spese (es. compenso custode e delegato, compenso perito stimatore, spese della documentazione ipocatastale, spese legali della presente procedura) vanno fatte gravare sul bene oggetto di divisione;
- detratte tali spese, il delegato predispone il riparto secondo cause di prelazione (in linea di estrema sintesi: privilegi speciali immobiliari, quindi ipoteche secondo il grado, quindi privilegi generali con collocazione sussidiaria ex art. 2776 c.c.; infine chirografari; all'interno di un medesimo grado, naturalmente la distribuzione va fatta proporzionalmente);

Nel caso della parte ammessa al patrocinio a spese dello Stato ovvero come nel caso di specie laddove ricorrono le condizioni previste dall'art. 144 dpr 115/2002, prima della predisposizione del piano di riparto, il delegato deve chiedere alla cancelleria la indicazione di tutte le spese prenotate a debito o anticipate dall'erario, che dovranno poi essere riversate attraverso F23, come da Linee Guida pubblicate sul sito internet del Tribunale di Pescara https://tribunale-pescara.giustizia.it/ e sul sito www.procedure.it.

Il progetto di distribuzione approvato dal giudice viene restituito al delegato che ne darà comunicazione alle parti del giudizio di divisione e verrà notificata alle parti contumaci. Nella comunicazione del progetto alle parti il professionista, se nominato custode, deve inserire anche la dicitura: "*… e per l'approvazione anche del rendiconto finale ai sensi degli artt. 560, comma 1, 593, comma 2 c.p.c. e 178, comma 1, disp.att. c.p.c. come da documentazione allegata alla nota spesa del professionista reperibile presso la cancelleria*". Tra la comunicazione e la data di comparizione debbono intercorrere almeno dieci (10) giorni.

Se il progetto è approvato o si raggiunge l'accordo tra tutte le parti, se ne dà atto nel processo verbale ed il professionista è fin d'ora autorizzato ad eseguire il pagamento delle singole quote in conformità, tenendo conto degli interessi maturati e maturandi sino al soddisfo e delle eventuali spese di chiusura del conto, agli aventi diritto.

Quindi, all'esito dei versamenti in esecuzione del progetto di distribuzione approvato, rimetterà all'ufficio, al fine di consentire al giudice di verificare la definitiva approvazione del rendiconto finale ai sensi dell'art 178, I co.disp. att. cpc., relazione definitiva da cui dovrà risultare documentata:

- l’intervenuta approvazione del progetto di distribuzione all’udienza tenutasi dinanzi al delegato;
- l’intervenuta approvazione del rendiconto finale di cui agli artt.560 I co. e 593 ultimo comma cpc, nella medesima udienza di cui sopra;
- l’intervenuta corresponsione di tutte le somme di cui al progetto di distribuzione (mediante copia del bonifico a favore del creditore);
- l’estinzione di tutti i conti di deposito inerenti la procedura esecutiva (il deposito della documentazione attestante l’avvenuta estinzione dei c/c può essere sostituita da apposita dichiarazione del professionista delegato circa l’avvenuta estinzione del c/c a seguito della distribuzione di tutte le somme).

Decorso il termine di sei (6) mesi senza che gli aventi diritto abbiano reclamato le somme loro destinate, il delegato, previa autorizzazione del giudice estinguerà i c/c accesi per la procedura (dandone atto mediante deposito telematico della relativa documentazione di chiusura) e verserà tali somme residue su libretto postale di deposito giudiziale infruttifero, depositandolo presso la Cancelleria.

In caso di disaccordo sull’approvazione del progetto di distribuzione il delegato provvederà al pagamento delle sole somme non contestate. Quanto alle somme contestate, inviterà le parti a chiedere al Giudice di provvedere ex art. 512 c.p.c.

16. Rinvio

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

Allegato B). <u>MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA CUSTODIA</u>

A - PRIMO ACCESSO

1) Entro 10 giorni dal versamento del fondo spese, il custode giudiziario deve effettuare un primo accesso all’immobile oggetto di divisione presentandosi con copia del provvedimento di nomina.

2) Il custode verifica quindi se il bene è occupato e, in ogni caso, illustra quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell’occupante.

3) Se si tratta dei comproprietari del bene e dei loro familiari, il custode comunica agli stessi il nominativo del professionista delegato ed ogni informazione relativa alla vendita. Il custode giudiziario deve altresì far presente ai comproprietari dell’immobile oggetto di divisione (consegnandogli un estratto dei punti che seguono):

che è ancora possibile evitare la vendita;

che a tal fine devono contattare tempestivamente l’avvocato nominato dal liquidatore nella procedura giudiziale rg n. 14/2020;

che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare il maturare degli interessi, le spese legali, le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode;

che ai comproprietari dell’immobile oggetto di divisione ed al custode è fatto divieto di dare in locazione l'immobile se non sono autorizzati dal giudice;

che i comproprietari dell’immobile oggetto di divisione sono autorizzati, salva revoca nei casi che seguono, a continuare ad abitare nell'immobile, occupando i locali strettamente necessari a lui e alla sua famiglia;

che in ogni caso egli non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l’attività del custode;

che nei giorni preventivamente concordati con il custode l’occupante deve farsi trovare in casa (o presso il bene in vendita) per consentirne la visita;

che deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura;

che, in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione, il custode si attiverà per garantire la conservazione dell’immobile;

4) Se l’immobile risulta occupato da terzi il custode chiede a costoro l’immediata esibizione di copia del contratto registrato per verificarne la data certa. All’esito:

- se la copia viene esibita e il contratto risulta opponibile alla procedura di liquidazione giudiziale, il custode giudiziario verifica quale sia la prossima data di scadenza, provvede a inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, comunica mediante relazione la circostanza al giudice e ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziale. In difetto di certezza della data l'occupante sarà reso edotto della inopponibilità del contratto alla procedura ed il custode si attiva per il rilascio.
- se non viene esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, il custode si attiva per il rilascio.

5) In ogni caso il custode accerta, interpellando a tal fine l'amministratore del condominio, l'importo medio annuo delle spese condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente (trattandosi di spese per le quali rispondono anche gli acquirenti in solido).

6) Eseguito l'accesso, sia che il bene sia libero o occupato, e comunque entro 30 giorni dal versamento del fondo spese, il custode redige (secondo il modello disponibile sul sito internet del Tribunale di Pescara https://tribunale-pescara.giustizia.it/ e sul sito www.procedure.it) specifica relazione, depositare nel presente fascicolo telematico unitamente all'ulteriore documentazione dell'attività svolta in esecuzione della delega.

B – VISITA DELL'IMMOBILE

1) Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita **entro quindici giorni dalla richiesta.** La richiesta 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.)

2) Il custode, quando viene contattato da persona interessata, deve essere già in grado di fornire, anche a mezzo dei propri collaboratori, tutte le informazioni richieste sull'immobile e per l'eventuale accesso al credito secondo i criteri, i tempi e le modalità stabiliti nell'apposito protocollo di intesa, precisando quali siano gli istituti di credito aderenti. A tal fine è quindi essenziale che il custode abbia già letto attentamente la perizia di stima, abbia acquisito informazioni sull'importo annuo delle spese condominiali nonché sull'ammontare di quelle arretrate per le quali l'acquirente potrà essere chiamato a rispondere in solido.

3) Il custode deve essere in grado (anche mediante i propri collaboratori) di fornire i chiarimenti richiesti in merito alle peculiarità delle vendite giudiziarie, alle modalità di versamento del prezzo e a tutto ciò che attiene al decreto di trasferimento, ivi comprese indicazioni sulla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni.

4) Il custode deve organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando **tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano, in qualche modo, entrare in contatto tra di loro:** quindi, pur se le visite sono concentrate in determinate giornate, le persone devono essere accompagnate a visitare l'immobile dal custode, o eventualmente da un suo ausiliario, a orari differenziati. Il rispetto di questa regola è essenziale per il corretto funzionamento delle vendite giudiziarie per prevenire ed impedire possibili turbative. Per la stessa ragione il custode non deve rivelare ai richiedenti se vi siano o meno altre persone interessate, né, a maggior ragione, fornire i loro nomi. In occasione delle visite il custode deve essere in grado di dare a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima e/o una fotocopia della planimetria e dell'ordinanza di vendita;

5) Il custode inoltre fornisce agli interessati tutte le notizie utili per la formulazione delle offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. secondo le previsioni dell'ordinanza di vendita.

6) Il custode illustra quali sono i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali; nel caso che gli vengano segnalate difficoltà nei rapporti con la Banca – aderente al protocollo d'intesa - per la erogazione del mutuo e per la gestione dei depositi, assumerà informazioni presso l'Istituto e segnalerà al Giudice eventuali violazioni dell'intesa stessa.

C – GESTIONE SOMME E RENDIMENTO DEL CONTO

1) La gestione delle somme comunque incassate dal custode avverrà con le modalità specificate nell'ordinanza.
2) Il custode provvederà a rendere il conto ex artt. 560, I comma e 593 c.p.c. La documentazione giustificativa del rendiconto, compresa quella bancaria resterà depositata in cancelleria ed allegata al fascicolo d'ufficio della presente procedura.
Pescara, 4.10.2025

Il Giudice
Patrizia Medica