



ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA

ASTE
GIUDIZIARIE®

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE TELEMATICA

ASINCRONA SENZA INCANTO

Il sottoscritto professionista Avv. Antonio Colameco, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal dott. Carmine Di Fulvio al compimento delle operazioni di vendita nella **procedura di divisione giudiziale iscritta al n. 218/2024 R.G.**, giusta ordinanza di delega del 28 novembre 2025,

A V V I S A

che il giorno **03/03/2026 ALLE ORE 09:00** SI PROCEDERÀ ALLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA tramite la piattaforma www.astetelematiche.it ai sensi dell'art. 570 s.s. c. p. c. e art. 24 D.M. 32/2015, dei seguenti beni immobili pignorati, al prezzo base di cui alla stima dell'arch. Fabrizio Donatelli:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto UNICO

Diritto di piena proprietà di fabbricato sito in Pescara, alla Via Aterno n. 201, al piano terra, con corte pertinenziale su tre lati, con terreno annesso a Sud-Est e con ripostigli sul retro fabbricato.

Il fabbricato è censito al NCEU del Comune di Pescara al foglio 30 P.IIa 399 (ex 1154), Z.C. 3 Cat. A/4 Cl. 3, Vani 6, Sup. catastale 110 Mq. R.C. 402,84, sorge su un sedime quale Ente Urbano della P.IIa 399 di mq. 180.

L'**appartamento** è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto un ripostiglio ed un bagno. L'appartamento è dotato di una corte pertinenziale ed un giardino. L'appartamento sviluppa una superficie di circa mq. 85,00. Altezza interna ml. 3.35, attualmente lo stesso risulta non abitato

I **ripostigli** ubicati sul retro fabbricato sono formati da due vani con piccola centrale termica interna. I locali sviluppano una superficie di circa mq. 22,00, altezza interna variabile da ml. 1.70 a ml. 1.80.

Il **terreno** è identificato al NCT del Comune di Pescara al foglio 30 P.IIe 1687-1688-1689, sviluppa complessivamente e catastalmente mq. 140,00.

PREZZO BASE D'ASTA: € 87.000,00 (euroottantasettemila/00).

OFFERTA MINIMA: € 65.250,00 (eurosessantacinquemiladuecentocinquanta/00).



CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, a corpo e non a misura, senza alcuna garanzia per evizione, molestie, e pretese di eventuali conduttori, con tutti gli accessori, dipendenze, pertinenze, annessi e connessi, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge, liberi e franchi da ipoteche e simili. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo adducendo l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, anche se non evidenziati in perizia o occulti, ivi compresi quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alla normativa vigente; le eventuali spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore non potranno dare luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo e tanto anche con espressa deroga alle disposizioni di cui all'art. 1489 c.c. ed alle garanzie da esso previste alle quali espressamente il proponente rinuncia, esonerando inoltre il professionista delegato (e la procedura esecutiva) da responsabilità nel caso di esercizio dell'eventuale diritto di prelazione o riscatto da parte di terzi e/o di richieste di terzi in generale;
 - Sono a **carico dell'aggiudicatario** tutte le spese e le imposte dovute per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al Professionista Delegato per le operazioni successive alla vendita, nonché eventualmente altre spese, così come liquidate dal G.E.. Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, saranno anticipate dall'aggiudicatario, su richiesta del professionista e recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex art. 2770 cod. civ. con precedenza ex art 2777, cod. civ., anche sui crediti ipotecari;
 - Sono a **carico dell'aggiudicatario** gli oneri per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. ai sensi dell'art. 6 del D.L. 63/2013);
 - Sono a **carico dell'aggiudicatario**, ai sensi dell'art. 63 comma 4 disp. Att. C.c., gli oneri condominiali non pagati nell'annualità in corso e nella precedente.
- Ai sensi del 4° comma dell'art. 41 D. lgs. 385/93, l'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare al contratto di finanziamento prevista dal comma 5° dello stesso articolo, dovrà versare direttamente al professionista delegato al versamento del saldo prezzo con le modalità infra indicate (Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario), entro 120 giorni dall'aggiudicazione. Il professionista verserà gli importi al creditore fondiario con valuta della data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantito da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., corrispondente al complessivo credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese.
- Ai sensi del comma 5 dell'art. 41 D. lgs. 385/93 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purchè entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data di aggiudicazione o dall'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a



versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Sono fatte salve le norme che prevedono che quando ricorrono giustificati motivi potrà darsi luogo al versamento del prezzo ratealmente in un termine non superiore a dodici mesi, previa richiesta per iscritto inserita nella domanda di partecipazione, che sarà valutata dal delegato;

- A norma dell'art. art. 46 D.P.R. 6-6-2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora la costruzione dell'immobile sia iniziata dopo il 17/3/85 e si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica o, in mancanza, dalla trascrizione del decreto emesso dalla autorità giudiziaria;
- A norma dell'art. 40 L. 47/85, qualora si tratti di immobile o di opere abusive la cui realizzazione sia stata ultimata entro la data del 1/10/1983, a norma delle disposizioni di cui al capo IV L. 47/85 (non abrogate dal T.U. edilizia di cui al DPR 380/01 come previsto dall'art. 136 T.U. cit.) l'aggiudicatario ha facoltà di presentare presso il Comune ove si trovi l'immobile domanda di sanatoria nel termine di 120 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento "purché le ragioni di credito" fatte valere nell'esecuzione dal creditore procedente o intervenuto, siano di data antecedente all'entrata in vigore della L. 47/85.
- Ai sensi dell'art. 35, XII c. L. 47/85 nel caso in cui, pur non risultando rilasciata la concessione in sanatoria (condono), risulti presentata la relativa domanda a suo tempo da parte del proprietario o altro avente diritto, la domanda di condono deve ritenersi accolta tacitamente, ai sensi dell'art. 36 L. 47/85 qualora risultino decorsi 24 mesi dalla presentazione della domanda e risultino versate le prime due rate dell'oblazione fermo l'obbligo per l'aggiudicatario, qualora a ciò non si sia già provveduto, di procedere all'accatastamento. In ogni caso, per le opere realizzate anteriormente all'1/9/1967 non è necessario procedere a sanatoria delle opere stesse (art. 40 L. 47/85) e, ai fini della successiva commercializzazione dell'immobile va allegata all'atto dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da cui risulti l'epoca di realizzazione delle opere stesse (v. Cass. 6162/06);
- Per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge;
- Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita;
- Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita **esclusivamente in via telematica all'interno del portale: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.
- 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.
- L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati 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. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel



messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di 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).

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE CON PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN MODALITÀ TELEMATICA

1) PRESENTAZIONE DELLA OFFERTA

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it.

Dovranno essere scrupolosamente seguite le indicazioni contenute nel Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) circa il deposito delle domande di partecipazione / offerta di acquisto.

Sul sito del Ministero della Giustizia è reperibile il manuale utente al seguente link: http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_teleomatica_PVP.pdf

L'offerta d'acquisto va presentata in bollo di € 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia https://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp e allegando al messaggio di posta elettronica certificata l'apposita ricevuta rilasciata dal Portale dei Servizi Telematici.

Alla domanda dovranno in ogni caso essere allegati nella busta telematica, e quindi caricati nella fase di compilazione dell'offerta telematica:

- a) Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura;
- b) Per le persone fisiche: copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale. Nella dichiarazione di offerta deve essere indicato: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza dell'offerente, recapito telefonico/fax/mail; deve essere inoltre indicato, se l'offerente è coniugato, in caso di comunione legale di beni le generalità del coniuge (codice fiscale, luogo e data di nascita) nonché copie fotostatiche del documento di riconoscimento (fronte-retro) e del codice fiscale del predetto coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;
- c) La richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o prezzo valore" redatta sui moduli reperibili sul sito interne www.procedure.it);
- d) Se l'offerta è formulata da più persone, dovrà essere allegata copia anche per immagine della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua/presenta l'offerta con indicazione della quota per cui si intende partecipare;



- e) Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare, oltre a copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta.
- f) E' ammessa la partecipazione per il tramite di procura legale ex art. 571 che dovrà essere allegata all'offerta;
- g) In caso di mandato conferito da società dovrà essere allegata, oltre alla procura, un certificato CCIAA aggiornato (a non più di 10 giorni) da cui emergano i poteri dispositivi del mandante;
- h) Per le persone giuridiche: il certificato CCIAA (in corso di validità legale) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri attribuiti dallo statuto all'offerente. La dichiarazione di offerta dovrà contenere i dati identificativi del legale rappresentante della stessa (nome, cognome, luogo e data di nascita, recapito telefonico, e copie fotostatiche del documento di identificazione (fronte-retro) e del codice fiscale;
- i) La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicata nella scheda del bene.

2) VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

- a) Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica dovrà comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto.
- b) Si consiglia di effettuare il versamento della cauzione almeno cinque (5) giorni prima della vendita, precisando che qualora nel giorno ed all'ora fissato per la vendita di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura: *Tribunale di Pescara – giudizio di divisione n.218/2024 RG* (IBAN IT48Y0847315400000000159356), acceso presso la Banca di Credito cooperativo di Castiglione Messer Raimondo e Pianella – filiale di Pescara, specificando nella causale del bonifico: **“Nome e cognome del Professionista Delegato - Data dell'Asta – versamento cauzione – numero della procedura”**.
- c) La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
- d) In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico, al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico, da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

3) OFFERTE

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita o



se la cauzione è inferiore al decimo del prezzo da lui proposto, o nel caso in cui l'importo della cauzione per qualsiasi causa, non risulti accreditato sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle buste.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno nel giorno all'ora prestabilita.

Il Professionista delegato esaminerà le buste e delibererà sulla correttezza e completezza delle offerte.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà aggiudicato all'unico offerente.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base, in misura non superiore ad un quarto l'immobile, l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. (ex art 572 c.p.c.).

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica ASINCRONA tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

I rilanci non potranno essere inferiori ad € 1.000,00.

La gara avrà termine alle ore **13.00 (tredici)** del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista delegato avvia la gara.

Le comunicazioni avverranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi **15 (quindici) minuti** prima della scadenza del termine, la scadenza verrà prolungata, automaticamente, di **15 (quindici) minuti** per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito per un prolungamento del termine massimo di **3 (tre) ore**.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi



avrà inviato l'offerta per primo.

Entro 3 (tre) giorni lavorativi successivi alla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci il Delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

- a) In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.
- b) L'aggiudicatario dovrà, entro **120 giorni dall'aggiudicazione** a pena di decadenza, (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta), versare **in unica soluzione**, il saldo prezzo sul conto corrente indicato dal professionista delegato (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) **più il 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo di fondo spese o la diversa somma che sarà indicata dal professionista delegato, salvo conguaglio finale.**
- c) Il mancato versamento del saldo prezzo e del fondo spese nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.
- d) Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

Tutti coloro che intendono ottenere informazioni sull'immobile in vendita, compreso l'esame della relazione di perizia e dell'allegata documentazione, possono rivolgersi al professionista delegato (085/4214944 mail a.colameco@tin.it) o prenderne visione sui siti internet <https://pvp.giustizia.it> www.astegiudiziarie.it www.tribunale.pescara.it, chi invece vorrà visionare il bene, dovrà formulare la richiesta esclusivamente mediante il PVP sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> usando l'apposito tasto "Prenotazione visita immobile".

Si fa presente che presso il Tribunale di Pescara (Stanza n.319 Terzo Piano Blocco C) è presente uno sportello di assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche (tel. 085 4503527) aperto il Lunedì dalle ore 10:00 alle ore 13:00 e il Venerdì dalle ore 10:00 alle ore 13:00

Per assistenza tecnica durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere supporto, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

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.



Pescara, lì 15 DICEMBRE 2025



Il Professionista Delegato

Avv. Antonio Colameco

