

**TRIBUNALE CIVILE DI PESCARA**  
**AVVISO DI VENDITA di BENI IMMOBILI**  
**Esecuzione Immobiliare N. 132/2023 + 68/2025 R.G.E.**

Il sottoscritto Avv. Alessio Ritucci, con studio in Pescara (PE), in Largo Madonna n. 73, delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Pescara, al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività connesse ex art. 591 bis c.p.c. e conseguenti ex art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al Decreto del Ministero della Giustizia 26 Febbraio 2015 n.32, e successive modificazioni ed integrazioni,

**RENDE NOTO**

che il giorno **28 Luglio 2026** ore **11:30**, presso il proprio studio, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara, nella forma di **vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona in modalità telematica**, (secondo le condizioni di seguito indicate e a quanto stabilito nell'ordinanza di vendita) dei beni immobili sotto indicati, relativi all'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi, 22 (ex 10). Appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano terzo, interno 10 (dieci), senza ascensore, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, ripostiglio, tre camere, due bagni e balcone a livello. La zona è centrale dotata di parcheggi e dei servizi essenziali.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 597, Sub. 10, Categoria A2.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 108.160,00  
Dal sopralluogo effettuato dal CTU si è rilevato che l'appartamento presenta segni di ammaloramento dell'intonaco e della tinteggiatura dovuto ad infiltrazioni di acqua proveniente dal tetto e dal balcone esterno e che pertanto occorre procedere al risanamento ed alla bonifica con eliminazione delle cause che hanno prodotto i danni rilevati, il cui costo è stato quantificato in circa €. 23.000,00 (euro ventitremila).  
Regolarità urbanistica: Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pianella è emerso quanto segue: il fabbricato è stato costruito giusta Concessione per Eseguire Attività Edilizia n° 107 rilasciata in data 14/06/1984 per la Costruzione di un Complesso Edilizio "VERDOLIVA" per civile abitazione in via Martiri Ungheresi e successiva VARIANTE (alla Conc. Edilizia n. 107/1984) n. 18 del 19/02/1987 di cui è stato allegato lo stralcio del progetto. Successivamente è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità ai soli fini igienico sanitari in data 16/01/1990 prot. 65019. In data 20/06/1995 è stata rilasciata una Concessione per eseguire attività edilizia n. 43/95 per lavori di apertura di una finestra in tre appartamenti dello stabile denominato "Verdoliva A" e precisamente a tre condomini fra cui \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Infine in data 09/04/2004 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n° 27/2004 per Ristrutturazione ed ampliamento di un alloggio posto al terzo piano e piano sottotetto di un edificio condominiale denominato "VERDOLIVA1" in via Martiri ungheresi e successivo Permesso di Costruire n° 74/2006 del 03/08/2006 per recupero dei locali abitativi al piano sottotetto in un fabbricato per civile abitazione in via Martiri Ungheresi in Variante al P. di C. n° 272004 del 09/04/2004 di cui è stato allegato lo stralcio del progetto.

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi, 22 (ex 10). Appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano quarto (sottotetto), senza ascensore, composto da ampio ingresso, disimpegno, soggiorno/cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere, bagno e balcone a livello su due lati. La zona è centrale dotata di parcheggi e dei servizi essenziali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 597, Sub. 31, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 63.120,00

Difformità: Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Pianella e dal sopralluogo si è riscontrato che l'appartamento al piano quarto presenta delle difformità rispetto al progetto approvato relativo al recupero abitativo del sottotetto. Infatti i lavori previsti non sono stati completati e in particolare non sono stati realizzati le murature per la eliminazione della superficie non fruibile e non sono rispettati i rapporti previsti fra le superfici vetrate e gli ambienti realizzati e quindi non è stata ancora richiesta l'agibilità dell'appartamento. Detti lavori e quelli necessari alla bonifica degli ambienti dovuti alle infiltrazioni di acqua sono stati stimati in circa €. 18.000,00 (diciottomila);

Regolarità urbanistica: Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pianella è emerso quanto segue: il fabbricato è stato costruito giusta Concessione per Eseguire Attività Edilizia n° 107 rilasciata in data 14/06/1984 per la Costruzione di un Complesso Edilizio "VERDOLIVA" per civile abitazione in via Martiri Ungheresi e successiva VARIANTE (alla Conc. Edilizia n. 107/1984) n. 18 del 19/02/1987 di cui è stato allegato lo stralcio del progetto. Successivamente è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità ai soli fini igienico sanitari in data 16/01/1990 prot. 65019; ovviamente detta abitabilità non comprende l'appartamento al piano quarto (sottotetto) realizzato in epoca successiva. In data 20/06/1995 è stata rilasciata una Concessione per eseguire attività edilizia n. 43/95 per lavori di apertura di una finestra in tre appartamenti dello stabile denominato "Verdoliva A" e precisamente a tre condomini fra cui \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Infine in data 09/04/2004 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n° 27/2004 per Ristrutturazione ed ampliamento di un alloggio posto al terzo piano e piano sottotetto di un edificio condominiale denominato "VERDOLIVA1" in via Martiri ungheresi e successivo Permesso di Costruire n° 74/2006 del 03/08/2006 per recupero dei locali abitativi al piano sottotetto in un fabbricato per civile abitazione in via Martiri Ungheresi in Variante al P.diC. n° 272004 del 09/04/2004 di cui è stato allegato lo stralcio del progetto.

- Bene N° 3** - Garage ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi, 22 (ex 10) Garage, posto al piano seminterrato secondo, composto da un unico vano della superficie catastale di mq. 20. La zona è centrale e dotata di parcheggi e di servizi essenziali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 597, Sub. 21, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 8.000,00

Regolarità urbanistica: Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pianella è emerso quanto segue: il fabbricato è stato costruito giusta Concessione per Eseguire Attività Edilizia n° 107 rilasciata in data 14/06/1984 per la Costruzione di un Complesso Edilizio "VERDOLIVA" per civile abitazione in via Martiri Ungheresi e successiva VARIANTE (alla Conc. Edilizia n. 107/1984) n. 18 del 19/02/1987 di cui è stato allegato lo stralcio del progetto. Successivamente è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità ai soli fini igienico sanitari in data 16/01/1990 prot. 65019.

Destinazione urbanistica: gli immobili ricadono in zona B di completamento del PRG del Comune di Pianella normato dagli articoli riportati nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

Disponibilità: occupati;

Valore di stima del lotto al netto dei costi di risanamento e bonifica indicati in CTU: € 138.000,00 (euro centotrentottomila/00).

**PREZZO BASE:** € 103.500,00 (euro centotremilacinquecento/50)

**OFFERTA MINIMA:** € 77.625,00 (euro settantasettemilaseicentoventicinque/00)

L'atto di vendita non è soggetto ad I.V.A..

Offerta minima in aumento in caso di gara: € 2.000,00 (euro duemila/00).

**PRECISAZIONI:** in relazione alle unità poste in vendita sono sopravvenuti oneri condominiali pari ad € 11.418,46, non indicati in perizia, per lavori di straordinaria manutenzione (pittura esterna intera unità condominiale) regolarmente approvati in assemblea; gli stessi sono a carico del compendio pignorato, ex art. 63 disp. att. cod. civ..

Gli immobili posti in vendita sono meglio descritti nella relazione dell'esperto stimatore Ing. Guido Miccoli, depositata presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari, consultabile presso lo studio del Professionista Delegato oltre che sui siti internet in cui saranno effettuati gli adempimenti pubblicitari di seguito descritti.

La predetta relazione di stima, alla quale si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, s'intende parte sostanziale ed integrale della presente vendita e della quale gli interessati hanno l'onere di prendere preliminare visione.

**VISITA DEGLI IMMOBILI:** Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita; 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.).

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori; con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge (ed eventuale regolamento di condominio).

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

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, laddove esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura.

La liberazione degli immobili, laddove occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ai sensi dell'art. 560 c.p.c., salvo esonero da parte dell'aggiudicatario.

### **Disposizioni generali**

Il Gestore della vendita telematica è: Astelegale.net

Il portale del gestore della vendita telematica è: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

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

### **L'offerta**

L'offerta di acquisto potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica, tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed al quale è possibile accedere dalla scheda del LOTTO in vendita sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

Nella pagina web iniziale Modulo Web ministeriale "Offerta telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Il termine per la formulazione delle offerte è fissato entro le ore 23.59 del giorno precedente la vendita; l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso.

La dichiarazione di offerta conterrà l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

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

Alla offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del documento d'identità non scaduto 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 (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.procedure.it](http://www.procedure.it) da depositare 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, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- h) se l'offerta è presentata da procuratore legale ex art. 571 c.p.c. e 579 c.p.c., copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata;

### **Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta**

E' necessario che l'offerta, in via alternativa:

- a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:
- b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

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](mailto: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, comma primo, D.M. n. 32 del 2015. I gestori della vendita telematica ne daranno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli dove 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 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.

### **Versamento della cauzione**

L'offerente è tenuto al versamento una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di aggiudicazione e successiva decadenza per mancato versamento del saldo prezzo nei termini. L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a: TRIBUNALE DI PESCARA – PROCEDURA ESECUTIVA N. 132/2023 R.G.E. accesso presso la BCC ABRUZZESE DI CAPPELLE SUL TAVO – Ag. Pescara Colli, alle coordinate IBAN: IT26 Wo84 3477 6900 00000 500469 – avendo cura di indicare la seguente causale "versamento cauzione".

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

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

La restituzione della cauzione avverrà esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

### **Esame delle offerte**

La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali ha luogo a cura del professionista in Tribunale presso l'aula dedicata alle vendite delegate oppure presso lo studio del professionista medesimo (comunque situato nel circondario del Tribunale).

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 verranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

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

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

**All'esito della verifica** sull'ammissibilità delle offerte, il professionista procederà come segue:

1) Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente:

b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, in misura non superiore ad un quarto, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- 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 dell'esecuzione.

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

a) il professionista procederà ad avviare la gara telematica ASINCRONA tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta;

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara il professionista verificherà la formulazione di eventuali rilanci con ciò individuando la migliore offerta e determinandone l'aggiudicazione tenendo conto dei seguenti criteri:

I) maggior importo del prezzo offerto;

II) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;

III) a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

IV) a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà infine come segue: qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "prezzo minimo" 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 "prezzo minimo" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione, statuendo sull'istanza di assegnazione e consequenziali adempimenti.

Nei giorni successivi alla deliberazione finale sulle offerte, il Delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

### **Gara tra gli offerenti**

L'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI.

In particolare:

I) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;

II) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;

III) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà la seguente durata:

• avrà inizio nel momento in cui il professionista ha completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

• avrà termine alle ore 13:00 (tredici) del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara;

**EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:** qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti, per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino 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 3 (tre) ore.

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

**PRECISAZIONI:** l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo. Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà 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 dai sito del gestore); le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta

elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

### INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

a. In caso di aggiudicazione la somma versata a titolo di cauzione sarà imputata quale acconto sul prezzo di aggiudicazione;

b. l'aggiudicatario dovrà, entro 120 giorni dall'aggiudicazione e a pena di decadenza, (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta), versare in unica soluzione il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e cauzione) sul conto corrente indicato dal professionista delegato oppure consegnando al medesimo un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pescara – procedura esecutiva N. 132/2023 R.G.E.. Ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico o di consegna dell'assegno circolare; Nel medesimo termine l'aggiudicatario ha l'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://tribunalepescara.giustizia.it/> e sul sito [www.procedure.it](http://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.

c. il mancato versamento del saldo prezzo e del fondo spese nei modi e 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, a titolo di multa, verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno;

d. nell'ipotesi sub c), il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (10%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

e. 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;

f. è ammissibile il pagamento rateale del saldo prezzo per un periodo non superiore a 12 mesi e solamente in caso di giustificati motivi che dovranno essere preventivamente posti al vaglio del delegato e resi per iscritto nella formulazione dell'offerta stessa.

g. nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, o al 15% del prezzo di aggiudicazione, ove dichiara di volersi avvalere dei benefici fiscali legati all'acquisto prima casa) e salvo conguaglio finale, per far fronte alle spese e all'assolvimento delle imposte, con l'avvertenza che le somme versate andranno imputate anzitutto a titolo di spese ex art. 1194 c.c.. In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

Sono a carico dell'aggiudicatario altresì tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte 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 il pignoramento, saranno a carico della procedura e maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato presso il suo studio. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

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

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

II) il professionista delegato verserà l'80% dell'importo al creditore 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. (con la precisazione che 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 dall'aggiudicatario alla procedura nel termine fissato.

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.

Ai sensi dell'art. 61 del decreto n. 646 del 16.7.1905 ogni aggiudicatario, potrà, con il consenso dell'Istituto mutuante profittare del mutuo frazionato su ciascun appartamento purché nei quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, accessori, interessi e spese e purché il prezzo a cui gli fu deliberato il lotto sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'Istituto oppure paghi la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'unità immobiliare espropriata ai 3/5 del relativo prezzo di base.

Ai sensi del co. 5° dell'art. 41 D. Lgs. 385/93 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'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.

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 TU 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 e. 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;
- 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).

### **Adempimenti pubblicitari**

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

- Pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, la pubblicità sul portale verrà eseguita da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- Pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Subito.it e Bakeca.it. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati.
- Pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet [www.astelegale.net](http://www.astelegale.net)
- Pubblicazione per estratto sul periodico "Pescara Affari".

Tutti coloro che intendono ottenere informazioni sull'immobile in vendita, compreso l'esame della relazione di perizia e dell'allegata documentazione, possono prenderne visione sui siti internet <https://pvp.giustizia.it> [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) [www.tribunale.pescara.it](http://www.tribunale.pescara.it), chi invece vorrà visionare il bene dovrà formularne richiesta esclusivamente mediante il PVP sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> mediante l'utilizzo dell'apposita opzione "Prenotazione visita immobile".

Maggiori informazioni potranno richiedersi al delegato Avv. Alessio Ritucci, Largo Madonna n. 73, Pescara (085.4152848)

Si fa presente che, previo appuntamento, 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).

Per assistenza tecnica durante le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione alla vendita telematica, 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
- e.mail: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)



La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- la lettura integrale dell'ordinanza di delega allegata;
- 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 di sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica.

Pescara, 4 maggio 2026



Il Professionista Delegato

Avv. Alessio Ritucci

