

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI IMMOBILI**Con eventuale gara in modalità asincrona****ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 135/24****GIUDICE DELL'ESECUZIONI: DOTT. Dott.ssa D.ANGELOZZI****PROFESSIONISTA DELEGATO: Avv. Claudia Di Carmine**

L'avv. Claudia Di Carmine con studio in Pescara, Viale Pindaro 19, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzioni presso il Tribunale di Pescara ai sensi dell'art.591 bis al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse e conseguenti

RENDE NOTO

che **il giorno 24 febbraio 2026 alle ore 9,15** avanti a sè, presso l'aula n.320 o comunque presso quella dedicata alle vendite delegate del Tribunale di Pescara alla via A. Lo Feudo corpo C, avverrà la **vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona**, (secondo le **"condizioni di vendita"** previste nel presente avviso) dei beni immobili relativi al giudizio di espropriazione immobiliare sopra indicato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI -**LOTTO UNO :**

Piena proprietà di appartamento ubicato a Pescara via Anton Ludovico Antinori 4, piano T.Il bene è individuato al NCEU di Pescara al foglio di mappa n.27particella 2239 sub 4 Cat A/2, classe 2 , consistenza di 4 vani, superficie 66 mq e rendita euro 413,17. L'appartamento sito al piano Terra di un edificio residenziale risalente agli anni '70 di complessivi 5 piani fuori terra , confina a nord con vano scala condominiale ad Est con strada comunale via Antinori e ad ovest con sub 5 di proprietà di terzi. Il bene è ubicato in via Antinori al civico 4 nel Comune di Pescara , è facilmente acces-

sibile, essendo collocato in posizione semicentrale in zona Portanuova a pochissima distanza dalla riviera adriatica ed a circa 1Km dallo svincolo principale direttrice di

traffico urbano ed extraurbano dell'Asse Attrezzato di collegamento Est-Ovest, a circa

2 Km della stazione ferroviaria di Pescara Centrale. La zona interessata è semicentrale e a diretto contatto con le principali attività terziarie e commerciali che caratterizzano la città di Pescara, caratterizzata inoltre dalla prevalenza di edilizia residenziale,

attività commerciali ed attività turistico-ricettive essendo a pochi metri dalla spiaggia

attrezzata del litorale pescarese e dalla vicinanza a molte attività direzionali ed amministrative. L'appartamento è al piano terra, leggermente rialzato di una palazzina risa-

lente al 1970 in telaio a cemento armato e tamponature di laterizio con rivestimenti in

marmo al piano terra e mattoncino ai piani superiori, con finiture interne medie e tipiche del periodo in discreto stato di manutenzione, è composto da un ingresso-

disimpegno, un soggiorno, una cucina, un bagno, un locale ripostiglio ed una ampia

camera da letto, termoautonomo, impianti e finiture originali degli anni '70. Il tutto in

discreto stato di manutenzione.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta ad iva.

Circa la conformità edilizia del bene, la destinazione urbanistica delle aree e alla regolarità amministrativa la C.T. U. (pagg.10-13-14) evidenzia che : "La particella 2239

del foglio 27 ricade nella Sottozona B3 Completamento e Recupero di cui all'art.33 delle N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Pescara. Non vi è la presenza di ulteriori vincoli di natura urbanistica e storica e paesaggistica. L'immobile non risulta regolare per la Legge n.47/1985. La costruzione non è antecedente al 1.09.1967. Non

	sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o	
	usi civici. L'immobile risulta agibile. Il fabbricato ubicato tra via Antinori e via	
	C. Colombo compreso nella particella catastale n. 2239 del Comune di Pescara è sta-	
	to realizzato in forza dell'autorizzazione edilizia n. 50128/3-7595/2388-Urb e dichiarato	ASTE GIUDIZIARIE®
	agibile in data 08.05.1970 prot. N. 6269.	
	Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE; Non esiste la dichiarazione di	
	conformità dell'impianto elettrico; Non esiste la dichiarazione di conformità	
	dell'impianto termico; Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.	
	Non è stato possibile appurare se esiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il	
	progetto all'allegato all'autorizzazione, in quanto il fascicolo dell'opera è privo degli	
	allegati grafici. In questi casi, visto il primo accatastamento del sub 4 che risulta dif-	ASTE GIUDIZIARIE®
	forme dallo stato di fatto, occorre presentare una pratica SCIA in sanatoria e conte-	
	stuale aggiornamento catastale con procedura Docfa.	
	Non sussiste corrispondenza catastale per le seguenti difformità: il locale ripostiglio	
	ha una forma e dimensione diversa da quanto rappresentato così come il locale ba-	
	gno risulta più largo a discapito della cucina. E' necessaria una pratica di Sanatoria	
	edilizia ed un aggiornamento catastale di tipo Docfa per variazione della distribuzione	
	interna.	
	Non risultano servitù gravanti sul bene pignorato.	ASTE GIUDIZIARIE®
	L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile. Sono pre-	
	senti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.	
	Vendita non soggetta ad iva. <u>L'immobile in Pescara via Antinori 4 è meglio de-</u>	
	<u>scritto nella C.T.U. redatta dall'Arch. IMazzotta Silvia depositata il 6.06.2025.</u>	
	VALORE DI STIMA: Euro 178.126,00 (euro centosettantottomilacentoventi-	
	sei/00)	
	Pag. 3	ASTE GIUDIZIARIE®
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

PREZZO BASE D'ASTA: 178.126,00 (euro centosettantottomilacentoventisei/00)

**OFFERTA MINIMA: euro 133.594,50 (eurocentotrentatremilacinquecentonov-
ntaquattro/50) Oltre oneri fiscali come per legge.**

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: euro 2.000,00 (euro duemila).

Vendita non soggetta ad I.V.A.

LOTTO DUE:

Bene n.2 : Piena proprietà di garage ubicato a Pescara Lungomare Cristoforo Colombo n.82 piano T. Il bene al N.C.E.U. al foglio di mappa n.27, particella 2239, sub 117 Cat.C/6 classe 4, consistenza di mq 49 e rendita Euro 189,80. Il locale garage , attualmente utilizzato a locale commerciale è sito al piano Terra di un edificio residenziale risalente agli anni '70 di complessivi 5 piani furori terra, confina ad Est con Lungomare Cristoforo Colombo ad ovest con vano scala condominiale e a Sud con sub 133 di proprietà dell'esecutato. Il bene è ubicato in Lungomare Cristoforo Colombo al civico n.82 nel Comune di Pescara, è facilmente accessibile, essendo collocato in posizione semicentrale in zona Portanuova a pochissima distanza dalla riviera adriatica ed a circa 1km dallo svincolo principale direttrice di traffico urbano ed extraurbano dell'Asse Attrezzato di collegamento Est-Ovest a circa 2km della stazione ferroviaria di Pescara Centrale .La zona interessata è semicentrale e a diretto contatto con le principali attività terziarie e commerciali che caratterizzano la città di Pescara, caratterizzata inoltre dalla prevalenza di edilizia residenziale, attività commerciali ed attività turistico-ricettive essendo a pochi metri dalla spiaggia attrezzata del litorale pescarese e dalla vicinanza a molte attività direzionali ed amministrative. Il locale garage è al piano Terra, leggermente rialzato, di una palazzina risalente al 1970 in telaio a cemento armato e tamponature di laterizio con rivestimenti in marmo al piano terra e mattoncino ai piani superiori, con finiture interne medie e tipiche del periodo in

discreto stato di manutenzione, è a forma rettangolare lungo circa 9 ml e largo circa 4 ml di altezza utile interna pari 3,20 mt con servizio igienico in posizione laterale in fondo al locale con infisso esterno in alluminio e vetro antisfondamento e serranda metallica. Dotato di impianto elettrico ed idrico sanitario. Il locale è attualmente adibito ad attività commerciale ed è in buono stato di manutenzione. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA:

Circa la conformità edilizia del bene, la destinazione urbanistica delle aree e alla regolarità amministrativa la C.T. U. (pagg.21-19-20) evidenzia che :” La particella 2239 del foglio 27 ricade nella Sottozona B3 Completamento e Recupero di cui all'art.33 delle N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Pescara. Non vi è la presenza di ulteriori vincoli di natura urbanistica e storica e paesaggistica. L'immobile non risulta regolare per la Legge n.47/1985. La costruzione non è antecedente al 1.09.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Il fabbricato ubicato tra via Antinori e via C.Colombo compreso nella particella catastale n. 2239 del Comune di Pescara è stato realizzato in forza dell'autorizzazione edilizia n.50128/3-7595/2388-Urb e dichiarato agibile in data 08.05.1970 prot. N. 6269.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE; Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico; Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico; Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non è stato possibile appurare se esiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto all'allegato all'autorizzazione, in quanto il fascicolo dell'opera è privo degli

allegati grafici. In questi casi, visto il primo accatastamento del sub 117 che risulta
difforme dallo stato di fatto, occorre presentare una pratica SCIA in sanatoria con

cambio di destinazione d'uso e contestuale aggiornamento catastale con procedura
Docfa.

Non sussiste corrispondenza catastale per le seguenti difformità: è stata realizzata
una parete divisoria in cartongesso e tamponata la porta di collegamento con il vano
scala, inoltre occorre variare la destinazione d'uso del locale in negozio. E' necessa-
ria una pratica di Sanatoria edilizia con cambio di destinazione d'uso ed un aggior-
namento catastale di tipo Docfa per variazione di distribuzione interna..

Non risultano servitù gravanti sul bene pignorato.

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo, ed è stato rilasciato al custode.

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

Vendita non soggetta ad iva. **L'immobile in Pescara via Lungomare Cristoforo**

Colombo n.82 è meglio descritto nella C.T.U. redatta dall'Arch. IMazzotta Silvia

depositata il 6.06.2025.

VALORE DI STIMA: Euro 70.850,00 (euro settantamilaottocentocinquanta/00)

**PREZZO BASE D'ASTA: euro 70.850,00 (euro settantamilaottocentocinquan-
ta/00**

OFFERTA MINIMA: euro 53.137,50 (euro cinquantatremilacentotrentasette/50)

Oltre oneri fiscali come per legge.

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: euro1.000,00 (euro mille).

Vendita non soggetta ad I.V.A.

LOTTO TRE

Bene n. 3 Piena proprietà di Negozio ubicato a Pescara Lungomare Cristoforo Co-

lombo n.84 Piano T. Il bene è individuato al N.C.E.U. del Comune di Pescara al foglio

di mappa 27, particella 2239 sub 133 Cat C/1 classe 8, consistenza mq 48 e rendita

E.1.026,30. Il negozio, attualmente adibito ad ufficio, è sito al piano Terra di un edifi-

cio residenziale risalente agli anni '70 di complessivi 5 piani fuori terra, confina ad Est

con Lungomare Cristoforo Colombo ad Ovest con vano scala condominiale e a Nord

con sub 117 di proprietà dell'esecutato. Il bene è ubicato in Lungomare Cristoforo

Colombo al civico 84 nel Comune di Pescara ed è posto all'angolo con via Antinori, è

facilmente accessibile essendo collocato in posizione semicentrale in zona Portanuova

a pochissima distanza dalla riviera adriatica ed a circa 1Km dallo svincolo principale

direttrice di traffico urbano ed extraurbano dell'Asse Attrezzato di collegamento

Est-Ovest a circa 2 Km della stazione ferroviaria di Pescara Centrale. La zona interessata

è semicentrale e a diretto contatto con le principali attività terziarie e commerciali

che caratterizzano la città di Pescara, caratterizzata inoltre dalla prevalenza

di edilizia residenziale, attività commerciali ed attività turistico-ricettive essendo a

pochi metri dalla spiaggia attrezzata del litorale pescarese e dalla vicinanza a molte

attività direzionali e amministrative. Il negozio è al piano Terra leggermente rialzato,

di una palazzina risalente al 1970 in telaio a cemento armato e tamponature di laterizio

con rivestimenti in marmo al piano terra e mattoncino ai piani superiori, con finiture

interne medie e tipiche del periodo in discreto stato di manutenzione, è a forma

rettangolare, lungo circa 10 ml e largo circa 4 ml di altezza utile interna pari a 3,20 mt

strutturale con controsoffitto in pannelli in fibra minerale posto a quota 3,00mt, infissi





delle vetrine in alluminio e vetro antisfondamento, le altre due in legno vetro semplice

in cattivo stato e servizio igienico in posizione laterale in fondo al locale. Dotato di

impianto elettrico a vista, idrico-sanitario e pompa di calore con split caldo/freddo. Il

locale è attualmente adibito ad ufficio ed è in buon stato di manutenzione.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata.

	<p>nata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. La vendita del bene non è soggetta</p>	
	<p>iva.</p>	
	<p>Circa la conformità edilizia del bene, la destinazione urbanistica delle aree e alla regolarità amministrativa la C.T. U. (pagg.29-30-27) evidenzia che :” La particella 2239 del foglio 27 ricade nella Sottozona B3 Completamento e Recupero di cui all’art.33</p>	
	<p>delle N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Pescara. Non vi è la presenza di ulteriori vincoli di natura urbanistica e storica e paesaggistica. L’immobile risulta regolare per la Legge n.47/1985. La costruzione non è antecedente al 1.09.1967. Non sono</p>	
	<p>presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L’immobile risulta agibile. Il fabbricato ubicato tra via Antinori e via C.Colombo compreso nella particella catastale n. 2239 del Comune di Pescara è stato realizzato</p>	
	<p>in forza dell’autorizzazione edilizia n.50128/3-7595/2388-Urb e dichiarato agibile in data 08.05.1970 prot. N. 6269.</p>	
	<p>Non esiste il certificato energetico dell’immobile/APE; Non esiste la dichiarazione di conformità dell’impianto elettrico; Non esiste la dichiarazione di conformità dell’impianto termico; Non esiste la dichiarazione di conformità dell’impianto idrico.</p>	
	<p>Non è stato possibile appurare se esiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto all’allegato all’autorizzazione, in quanto il fascicolo dell’opera è privo degli allegati grafici. Il primo accatastamento del sub 115 risulta conforme allo stato di fatto.</p>	
	<p>Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell’atto di pignoramento. Da segnalare che è stato effettuato un cambio di destinazione d’uso da magazzino a negozio successivamente</p>	
	<p>alla data del pignoramento con il conseguente cambio di subalterno da 115 a 133.</p>	
	<p>Non risultano servitù gravanti sul bene pignorato.</p>	
	<p>Pag. 8 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile, ma è pendente procedura di sfratto.

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

Vendita non soggetta ad iva. **L'immobile in Pescara via Lungomare Cristoforo**

Colombo 84 è meglio descritto nella C.T.U. redatta dall'Arch. IMazzotta Silvia

depositata il 6.06.2025.

VALORE DI STIMA: Euro 71.441,50 (euro settantunomilaquattrocentoquarantuno/50)

PREZZO BASE D'ASTA: euro 71.441,50 (euro settantunomilaquattrocentoquarantuno/50)

OFFERTA MINIMA: euro 53.581,13 (euro cinquantatremilacinquecentottantuno/13) Oltre oneri fiscali come per legge.

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: euro 1.000,00 (euro mille).

Vendita non soggetta ad I.V.A.

LOTTO QUATTRO

BENE N. 4

Piena proprietà di negozio ubicato a Pescara via Tirino n.158/1 piano T. Il bene è indi-

viduato al NCEU del Comune di Pescara al foglio di mappa n.32, particella 933, sub 2

Cat.C/1, zona cens.2, classe 6, consistenza 49 mq e rendita Euro 691,95. Il negozio

è sito al piano Terra di un edificio residenziale risalente agli anni '70 di complessivi 5

piani fuori terra, confina a Sud con via Tirino ad Ovest con sub 3 di proprietà di terzi

e ad est con sub 1 corte comune. Il bene è ubicato in via Tirino al civico 158/1 nel

Comune di Pescara ed è posto all'angolo sud-est del fabbricato, è facilmente acces-

sibile essendo collocato in posizione semicentrale in zona Portanuova a pochissima

distanza dal Tribunale di Pescara e dall'Università locale ed a circa 1 km dallo svinco-

	lo principale direttrice di traffico urbano ed extraurbano Est-Ovest della circonvallazione, a circa 3 km della stazione ferroviaria di Pescara Centrale. La zona interessata	
	è semicentrale e a diretto contatto con le principali attività terziarie e commerciali che	
	caratterizzano la città di Pescara, caratterizzata inoltre dalla prevalenza di edilizia	ASTE GIUDIZIARIE®
	residenziale, attività commerciali ed attività terziarie e molte attività direzionali e amministrative. Il negozio è al piano Terra, di una palazzina risalente al 1970 in telaio a	
	cemento armato e tamponature di laterizio con rivestimenti in marmo al piano terra,	
	con finiture interne medie e tipiche del periodo in discreto stato di manutenzione, è a	
	forma rettangolare, lungo circa 12 ml e largo circa 4,2 ml di altezza utile interna pari a	
	4,00 mt, infissi delle vetrine in alluminio e vetro antisfondamento e serranda metallica	
	sul retro che ridà sulla corte. E' costituito da un ampio locale negozio, un antibagno e	ASTE GIUDIZIARIE®
	bagno di recente rifacimento, un locale cucina, spogliatoio e w.c. Dotato di impianto	
	elettrico a vista, idrico-sanitario, pavimento in ceramica. Il tutto è in buono stato di	
	manutenzione.	
	L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche , con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.	
	La vendita del bene non è soggetta IVA.	
	Circa la conformità edilizia del bene, la destinazione urbanistica delle aree e alla regolarità amministrativa la C.T. U. (pag.37-34) evidenzia che:	ASTE GIUDIZIARIE®
	“La particella 933 del foglio n.32 ricade nella Sottozona B3 Completamento e Recupero, di cui all'art.33 delle N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Pescara. Non vi è	
	la presenza di ulteriori vincoli di natura urbanistica e storica e paesaggistica.	
	L'immobile risulta regolare per la legge n.47/1985. La costruzione non è antecedente	
	al 1.09.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono pre-	
	Pag. 10	ASTE GIUDIZIARIE®
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

senti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato su via Tirino compreso nella particella catastale n.933 fg.32 del Comune

di Pescara è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia in sanatoria

n.00561/15889 del 21/02/1989, agibilità n.9028 del 13.01.1990; C.I.L.A.

prot.n.125716 del 21.09.2010 ed agibilità n.2965/SUAP/11 del 17.02.2011.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile /APE; Esiste la dichiarazione di con-

formità dell'impianto elettrico; Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto

termico; Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. Esiste la corrispon-

denza tra lo atto dei luoghi ed il progetto all'allegato all'autorizzazione. Sono presenti

vincoli ed oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente..

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente

nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Sussiste corrispondenza cata-

stale con l'ultima planimetria in atti. Non risultano servitù gravanti sul bene pignorato.

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile ed è pen-

dente la procedura di sfratto.

L'immobile in Pescara via Tirino 158 è meglio descritto nella C.T.U. redatta

dall'Arch. IMazzotta Silvia depositata il 6.06.25.

VALORE DI STIMA: Euro 69.212,00 (euro sessantanovemiladuecentododici/00)

PREZZO BASE D'ASTA: euro 69.212,00 (euro sessantanovemiladuecentododici/00)

OFFERTA MINIMA: euro 51.909,00 (euro cinquantunomilanovecentonove/00)

Oltre oneri fiscali come per legge.

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: euro 1.000,00 (euro mille).

Vendita non soggetta ad I.V.A.

LOTTO CINQUE

BENE 5: Piena proprietà di appartamento ubicato a Pescara via Trigno n. 46 scala B interno 1, piano 1.

Il bene è individuato al NCEU del Comune di Pescara al foglio di mappa n.24, particella 100, sub 30, cat. A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 124 mq e rendita 482,89. L'appartamento sito al piano Primo di un edificio residenziale con locali com-

merciali e garage al piano terra a tipologia a blocco con corte centrale , risalente agli

anni '70 di complessivi 6 piani fuori terra, confina a Nord-Est con via Trigno e ad

Ovest e Sud con distacco altro corpo del fabbricato su cortile interno. Il bene è ubicato in via Trigno al civico n. 46 nel Comune di Pescara, è facilmente accessibile, es-

sendo collocato in posizione periferica, zona Portanuova a poca distanza dal centro

storico e dallo svincolo della principale direttrice di traffico urbano ed extraurbano

dell'Asse Attrezzato di collegamento Est-Ovest, a circa 1KM della stazione ferroviaria

di Pescara centrale. La zona interessata è periferica ma a diretto contatto con le prin-

cipali attività terziarie e commerciali che caratterizzano la città di Pescara, in partico-

lare la direttrice di traffico urbano della Tiburtina Valeria, caratterizzata inoltre dalla prevalenza di edilizia residenziale, attività commerciali di media e grande distribuzio-

ne. L'appartamento è al piano primo, interno n.1 rialzato, di una palazzina a blocco

risalente al 1970 in telaio a cemento armato e tamponature di laterizio con rivestimen-

ti in marmo al piano terra e mattoncino ai piani superiori, con finiture interne medie e

tipiche del periodo in discreto stato di manutenzione, è composto da un ingresso-

disimpegno con ripostiglio, un soggiorno, un corridoio che dà ad una cucina, un ba-

gno un w.c. e a due camere da letto, con riscaldamento centralizzato non funzionante, impianti e finiture originali degli anni '70. Il tutto in discreto cattivo stato di manu-

tenzione. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica

convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con

	vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. La vendita del bene non è soggetta ad IVA.	
	Circa la conformità edilizia del bene, la destinazione urbanistica delle aree e alla regolarità amministrativa la C.T. U. (pagg.45-42-43) evidenzia che :” La particella 100 del foglio n.24 ricade nella Sottozona B3 Completamento e Recupero di cui all’art.33 delle N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Pescara. Non vi è la presenza di ulteriori vincoli di natura urbanistica e storica e paesaggistica.	
	L’immobile non risulta regolare per la legge n.47/1985. La costruzione non è antecedente al 1.09.1967. non sono presenti vincoli artistici storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L’immobile risulta agibile. Il fabbricato occupante l’intero isolato tra Via Trigno via Ilaria Alpi e via Sangro compreso nella particella catastale n.100 del Comune di Pescara è stato realizzato in forza dell’autorizzazione edilizia n.52838/38080/2698-Urb del 2.08.1968 e dichiarato agibile in data 17.05.1974 prot.n.7438; domanda di condono edilizio ai sensi della l.47/85 N.15964 prot. n.1776536 del 11.03.1986 definito solo parzialmente. Non esiste il certificato energetico dell’immobile /APE; non esiste la dichiarazione di conformità dell’impianto elettrico; non esiste la dichiarazione di conformità dell’impianto termico; non esiste la dichiarazione di conformità dell’impianto idrico. Esiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto all’allegato all’autorizzazione, l’immobile nel suo complesso è stato oggetto di domanda di condono edilizio ai sensi della L.47/85 n. 15964 prot.n.1776536 del 11.03.1986 definito solo parzialmente.	
	Sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, nonché con quanto presente nell’atto di pignoramento. Sussiste corrispondenza catastale tra lo stato di fatto e la planimetria in atti.	
	Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell’acquirente.	
	Pag. 13	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

Non risultano servitù gravanti sul bene pignorato.

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile, ma è stato

rilasciato al custode. Non risulta costituito un regolare condominio.

La vendita del bene non è soggetta ad iva.

L'immobile in Pescara via Trigno 46 è meglio descritto nella C.T.U. redatta dall'Arch. IMazzotta Silvia depositata il 6.06.2025.

VALORE DI STIMA: Euro 95.058,90 (euro novantacinquemilacinquantotto/90)

PREZZO BASE D'ASTA: euro 95.058,90 (euro novantacinquemilacinquantotto/90)

OFFERTA MINIMA: euro 71.294,18 (euro settantunomiladuecentonovantaquattro/18) Oltre oneri fiscali come per legge.

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: euro 1.000,00 (euro mille).

Vendita non soggetta ad I.V.A.

VISITA DEGLI IMMOBILI:

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto ad 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.)

REGIME DELLA VENDITA

Le unità immobiliari sono poste in vendita 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 oc-	
	cupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custo-	ASTE GIUDIZIARIE®
	de giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.	
	Inoltre ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto	
	aggiudicatario, le spese relative alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pre-	
	giudizievoli sul bene aggiudicato sono a carico della procedura.	
	CONDIZIONI DI VENDITA	
	IL GESTORE della VENDITA TELEMATICA è: Aste Giudiziarie Inlinea spa.	
	IL PORTALE del gestore della vendita telematica è:www.astetelematiche.it.	ASTE GIUDIZIARIE®
	Il REFERENTE della PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il profes-	
	sionista delegato.	
	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.	ASTE GIUDIZIARIE®
	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 della offerta telematica.	
	L'offerta dovrà essere presentata entro le ore 12,00 del giorno precedente quello fis-	
	sato per la verifica di ammissibilità.	
	-All'offerta sono allegati: a) copia del documento di identità e copia del codice fiscale	
	del soggetto offerente (nel caso di soggetto straniero non comunitario, oltre ai docu-	ASTE GIUDIZIARIE®

	menti 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 competen-	
	te; ovvero indicazione del Trattato internazionale tra Stato Italiano e quello di appar-	ASTE GIUDIZIARIE®
	tenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano); b) la documentazione	
	attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamen-	
	to) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della	
	cauzione; c) la richiesta di agevolazioni fiscali (mentre i relativi moduli saranno depo-	
	sitati solo all'esito dell'aggiudicazione finale); d)la dichiarazione relativa al regime di	
	comunione legale dell'offerente (la relativa documentazione, con copia del docu-	
	mento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge , potrà essere inviata al dele-	ASTE GIUDIZIARIE®
	gato – 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 sotto-	
	scrive 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 for-	ASTE GIUDIZIARIE®
	mulata 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 effettua l'offerta.	
	-Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta deve essere: a) sotto-	
	scritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certifica-	
	ta; oppure: b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certifica-	
	ta per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n.32	
		ASTE GIUDIZIARIE®
	Pag. 16	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	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	ASTE GIUDIZIARIE®
	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 Mini-	
	stero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it , con la precisazione che	ASTE GIUDIZIARIE®
	a)l' offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta com-	
	pleta 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	ASTE GIUDIZIARIE®
	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.	
	Pag. 17	ASTE GIUDIZIARIE®
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

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 e 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 non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

CAUZIONE

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 della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente n. 000000500613 intestato al Tribunale di Pescara procedura R.G.E. n. 135/24 acceso presso Banca di Credito Cooperativo Abruzzese – Cappelle Sul Tavo Filiale di Francavilla Al Mare –
IBAN:IT39D0843477690000000500613.

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) verrà restituito dal professionista al soggetto offerente con	
	disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisa-	
	zione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara -il termine sopra indicato	ASTE GIUDIZIARIE®
	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 versa-	
	mento della cauzione e il cui IBAN è stato precisato e documentato nell'offerta.	
	TERMINE PER LA FORMULAZIONE DELLE OFFERTE E DATA DELLA VENDITA	
	L'offerta dovrà essere presentata entro le ore 12,00 del 23 febbraio 2026 - La vendita	ASTE GIUDIZIARIE®
	avverrà il giorno immediatamente successivo ossia il 24 febbraio 2026 alle ore 9,15.	
	Il 24 febbraio 2026 si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte	
	in conformità alle prescrizioni generali degli artt.571 e seguenti cpc e delle prescrizio-	
	ni speciali nella ordinanza di delega ed alla deliberazione sulle medesime ed, even-	
	tualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo.	
	ESAME DELLE OFFERTE	
	-L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telemati-	ASTE GIUDIZIARIE®
	ca. 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 sono aperte se non al momento dello	ASTE GIUDIZIARIE®

	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.	
	VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE:	
	Il professionista verificata l'ammissibilità delle offerte, nel caso 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 sia 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 cpc),), 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 della esistenza di circostanze specifiche e concrete (che indicarsi in ogni caso espressamente in verbale);	
	-In secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi	
	Pag. 20	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

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.

Nel secondo caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

GARA tra Gli Offerenti

Nell'ipotesi di **presentazione di PIU' 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 delle 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 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 e dagli adempimenti consequenziali.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggior 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 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).

INDIVIDUAZIONE della MIGLIORE OFFERTA ed EVENTUALE AGGIUDICA-

ZIONE:

Il professionista delegato procede alla individuazione della migliore offerta ed

all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di con-

dizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia).

La DATA per le DETERMINAZIONI FINALI sulle OFFERTE: è fissata al primo gior-

no successivo alla scadenza del detto termine per lo svolgimento della gara tra gli

offerenti (con esclusione del sabato e dei giorni festivi);

SALDO PREZZO di aggiudicazione:

Il versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario deve aver luogo entro il

termine indicato nella offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine

o nel caso nella 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 GE.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico

bancario sul conto-corrente n.000000500613 intestato al Tribunale di Pescara pro-

cedura R.G.E. n. 135/24 accesso presso Banca di Credito Cooperativo Abruzzese

- Cappelle Sul Tavo - Filiale di Francavilla al Mare - Codice IBAN:

IT39D084347769000000500613 : (con la precisazione che - ai fini della verifica del-

la tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico) ; oppu-

re : ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile

intestato al Tribunale di Pescara procedura esecutiva n.135/24 RGE .

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 procederà a fissare immediata-

mente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentati-

vo di vendita (vendita senza incanto) e con cauzione pari al dieci per cento (10%)

del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al Giudice per la emissione del provvedimento

di cui all'art.587 cpc. 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 deve avvenire con le seguenti modalità:i) l'aggiudicatario pro-

cederà 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

fondario con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte

del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art.2855 cc (allo scopo di evitare che al

creditore fondiario vengano assegnate somme diverse da quelle poi oggetto di asse-

gnazione 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 fon-

	diario 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 man-	
	canza 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	ASTE GIUDIZIARIE®
	comunicherà che l'intero residuo prezzo sarà versato dall'aggiudicatario alla procedu-	
	ra nel termine fissato; iii) Il professionista delegato tratterà il restante 20% (oltre	
	all'importo per le spese ex art. 2, settimo comma, DM 227/2015) sul c/c della proce-	
	dura a tutela del pagamento delle spese degli ausiliari della procedura, al fine di evi-	
	tare 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 na-	ASTE GIUDIZIARIE®
	tura di mutuo fondiario del credito azionato e la data d'iscrizione	
	dell'ipoteca;2)verifichi la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione	
	ipotecaria;3)quantifichi, in via approssimativa, le somme da collocarsi in via privilegia-	
	ta ex art.2770 cc (spese vive, spese legali del creditore procedente, compenso del	
	custode anche per l'eventuale liberazione del cespite e compenso del delegato me-	
	desimo) e, solo laddove dovessero superare il 20% del prezzo ricavato dalla vendita,	
	richieda prontamente al giudice una riduzione della somma da versare al creditore	ASTE GIUDIZIARIE®
	fondiario.	
	In alternativa l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza auto-	
	rizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal	
	debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, alle condizioni indicate	
	nell'art.41 comma 5 D.L.gs. n.385/1993.	
	Non è necessario richiedere altra autorizzazione al giudice per l'applicazione delle	
	norme sopra indicate. Il Ge autorizza quindi sin d'ora il professionista delegato ad	
		ASTE GIUDIZIARIE®

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.

SALDO SPESE:







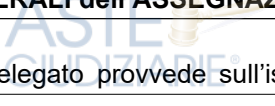




Sono a carico dell'aggiudicatario le spese e gli oneri fiscali e tributari conseguenti al trasferimento degli immobili (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali), nonché il 50% del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive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

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

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario 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 dichiarati di volersi avvalere dei benefici fiscali legati all'acquisto della prima casa). Ove dette somme dovessero risultare insufficienti, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarle nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di venti giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.). Nel caso di pagamenti parziali le somme versate andranno imputate innanzitutto a titolo di spese ex art.1194

cc.

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

	 <p>restituzione di quanto versato in eccedenza.</p>	
	<p>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</p>	
	<p>alla procedura.</p>	
	 <p>A norma dell'art. 46 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 l'aggiudicatario, qualora la costruzione dell'immobile sia iniziata dopo il 17.03.85 e si trovi nelle condizioni previste per il</p>	
	<p>rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive</p>	
	 <p>spese domanda di permesso in sanatoria, entro 120 giorni dalla notifica o, in mancanza, dalla trascrizione del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.</p>	
	<p>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</p>	
	<p>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</p>	
	<p>ove si trovi l'immobile domanda di sanatoria nel termine di 120 giorni dalla trascrizione</p>	
	 <p>del decreto di trasferimento "purchè le ragioni di credito" fatte valere</p>	
	<p>nell'esecuzione dal creditore procedente o intervenuto, siano di data antecedente</p>	
	<p>all'entrata in vigore della L.47/85.</p>	
	<p>CONDIZIONI GENERALI dell'ASSEGNAZIONE</p>	
	 <p>-Il professionista delegato provvede sull'istanza di assegnazione che sia stata</p>	
	<p>depositata nel termine di cui all'art.588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una</p>	
	<p>delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale</p>	
	 <p>di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di</p>	
	<p>importo inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto –</p>	
	<p>in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo</p>	
	<p>indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;</p>	
	 <p>Pag. 27</p>	
	<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni</p>	
	<p>ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	

-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; ii) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non su-

periore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versa-

mento 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 de-

legato, 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 obbli-

ghi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusiva-

mente a carico del creditore.

GLI ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

La pubblicità prescritta dall'art.490 c.p.c. per ogni singolo esperimento di vendita do-

vrà effettuarsi, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presen-

tazione delle offerte ai sensi dell'art.571 c.p.c., secondo le seguenti modalità e termi-

ni:





a) Pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministe-

ro 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 una

area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche", e che l'art.631 bis c.p.c. dispone

	<p>che l'omessa pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale per causa imputabile al creditore procedente o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, comporta la</p>	
	<p>estinzione della procedura; rilevato ancora che ai sensi dell'art.161 quater disp.att.</p>	
	<p>c.p.c., la pubblicazione sul portale deve essere eseguita in conformità alle specifiche</p>	
	<p>tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero</p>	
	<p>della Giustizia, le quali prevedono che la pubblicazione sui siti individuati dal Giudice</p>	
	<p>sia eseguita prelevando dal portale i dati della vendita, sicchè appare efficiente affida-</p>	
	<p>re l'adempimento al medesimo soggetto che assicura la pubblicazione dell'avviso di</p>	
	<p>vendita sui siti internet; la pubblicità sul portale è eseguita da Aste Giudiziarie Inlinea</p>	
	<p>spa, in qualità di soggetto legittimato.</p>	
	<p>B) L'avviso di vendita, unitamente a copia della ordinanza di vendita e della relazione</p>	
	<p>di stima, comprese fotografie e planimetrie, sono pubblicate sul sito internet</p>	
	<p>www.astegiudiziarie.it di titolarità di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e tramite il sistema</p>	
	<p>"Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea spa l'annuncio di vendita</p>	
	<p>sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it e Subito.it. Sarà cura della società ga-</p>	
	<p>rantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi</p>	
	<p>altresi: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi</p>	
	<p>dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dei siti</p>	
	<p>internet, ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre informazioni per partecipare alla</p>	
	<p>vendita;</p>	
	<p>C) pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza e della re-</p>	
	<p>lazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet</p>	
	<p>www.astalegale.net di titolarità di Astalegale.net S.p.A.;</p>	
	<p>D) Pubblicazione per estratto sul periodico Pescara Affari almeno quarantacinque</p>	
	<p>(45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di ac-</p>	
	<p>Pag. 29</p>	
	<p>Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni</p>	
	<p>ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	

quisto.

RINVIO

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

Maggiori informazioni potranno chiedersi presso lo studio del Professionista delegato

Avv. Claudia Di Carmine in Pescara viale Pindaro 19 – tel 3382808316 – email:

claudiadicarmine@tiscali.it

Pescara, 21.11.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Claudia Di Carmine