Tribunale civile di Pescara

PRIMO AVVISO DI VENDITA LOTTO 1

Espropriazione Immobiliare 183/2023 R.G.E. (rito Cartabia)

L'Avv. Stefania D'Antonio (cf DNTSFN69T68G482N), con studio in Pescara Viale Leopoldo Muzii 55, Professionista Delegato ex art. 591-bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita nonché alle successive operazioni, giusta ordinanza del 26.06.2025 del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Pescara, Dr.ssa Daniela Angelozzi

AVVISA

che il giorno **11 novembre 2025, ore 9,30** si procederà davanti a sé alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, nel caso di offerte plurime ammissibili, avrà luogo la gara nella forma **della vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** dell' immobile pignorato -come di seguito descritto- secondo le condizioni di vendita di cui al presente avviso e di cui all'ordinanza di vendita del 26.06.2025, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161- ter disp. att. c.p.c. di cui al DMG 26.02.2015 n. 32.

LOTTO 1

COSTITUITO DA:

BENE 1: Piena proprietà (1/1). Appartamento per civile abitazione sito a Pescara, Strada Pandolfi n. 49, al piano primo, scala unica, distinto con il numero di interno 6, Palazzina B, **BENE 2:** Piena proprietà (1/1). Garage sito a Pescara, Strada Pandolfi n. 49, al piano terra, distinto con il numero di interno 2.

Valore di stima: Euro 158.500,00

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 158.500,00

OFFERTA MINIMA: Euro 118.875,00 (offerta pari al 75% del prezzo base d'asta)

RILANCIO MINIMO DI GARA: Euro 2.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La vendita non è soggetta ad IVA
Gli esecutati sono coniugati tra loro in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.
I due beni sono occupati ed utilizzati dai debitori.

Si precisa che il valore di stima del bene 1 è pari ad Euro 141.425,00 e quello del bene 2 è pari ad Euro 20.900,00 per complessivi Euro 162.325,00 arrotondati dal perito, per difetto, in complessivi Euro 162.000,00. Poiché per sanare le difformità riscontrate in relazione al bene 1 sono stati calcolati oneri di regolarizzazioni catastali ed urbanistici pari ad Euro 3.500,00, **il valore di stima del LOTTO 1 è stato definitivamente determinato in totali Euro 158.500,00 (Euro 162.000,00-Euro 3.500,00)**

BENE 1. Piena proprietà (1/1). Appartamento per civile abitazione sito a Pescara, Strada Pandolfi n. 49, al piano primo, scala unica, distinto con il numero di interno 6 PALAZZINA B, facente parte di un condominio su tre livelli fuori terra, con area esterna condominiale di pertinenza delle due palazzine A e B; al livello interrato sono presenti le autorimesse relative alle singole unità abitative. L'unità è così suddivisa: ingresso, ampia cucina, ampio salotto, 3 camere, doppi servizi, con balcone su due lati, per complessivi mq 114. **Il condominio è privo di ascensore.** Identificato al Catasto Fabbricati di Pescara foglio 11, part., 230, sub 7, ZC 3, Cat. A/2, Cl. 2, vani 6,5, mq 114.
Il fabbricato ricade nella zona B3 di completamento e recupero normata dall'articolo delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), Art. 33 – SOTTOZONA B3: COMPLETAMENTO E RECUPERO. La sottozona B3 comprende aree semicentrali e periferiche, comprese nei settori urbani 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, prevalentemente edificate, salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora inedificati, destinati sia al completamento della urbanizzazione e della edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente, articolata nella sottozona normata dall'articolo delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Comune di Pescara. 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.
L'appartamento confina con vano scala, interno 5 ***, distacco verso proprietà ****, salvo altri**.**

Il bene non è comodamente divisibile in natura.
L'immobile è in comproprietà dei due esecutati nella misura di ½ cadauno.
L'immobile risulta ad oggi abitato dagli esecutati e si trova in buono stato di conservazione e manutenzione, curato e mantenuto in ogni sua parte.
L'impianto elettrico è sottotraccia così come l'impianto idrico e termico che risulta essere autonomo con elementi radianti verticali.

Le parti comuni sono quelle previste dall'articolo 1117 cc, da quanto riportato nell'atto di compravendita e dal regolamento di condominio.
L'immobile non ha particolari servitù, solo la strada di accesso su Strada Pandolfi che conduce alla Palazzina "B". Quella più in basso è utilizzata anche dai condomini della prima palazzina la "A" e da quanto viene riportato nell'atto di compravendita.

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento. La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata. La situazione della proprietà risulta attualmente invariata ed i titolari catastali corrispondono a quelli reali. L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985.La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Pescara è emerso che il fabbricato è stato costruito con Concessione EDILIZIA N. 356 in data 15/05/1979, e successivamente è stata rilasciata la concessione edilizia in Variante n° 324/81 del 17/10/1981. In data 17/09/1983 è stata rilasciata per il FABBRICATO "B" la DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' registrata al n° 8542.

-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.

Dal sopralluogo effettuato si è accertato che sussiste corrispondenza fra lo stato di fatto e l'ultimo Progetto approvato nonché **la corrispondenza catastale dell'appartamento, fatta eccezione per tre piccoli tramezzi presenti sulla planimetria catastale all'ingresso cucina ed ingresso salotto, allo stato attuale demoliti. Per riportare l'opera nelle stesse condizioni catastali e progettuali e procedere alla regolarizzazione urbanistica sarà necessario predisporre una Cila per ripristino tramezzi ed intervento di un muratore, per un onere complessivo di spese tecniche e di manodopera pari ad Euro 3.500,00 comprensivi di IVA (importo già decurtato dal valore di stima del lotto 1).**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente secondo i criteri previsti dalla legge. Le rate condominiali sono pari ad Euro 138,80 a bimestre. Come comunicato dall'amministratore di Condominio, alla data del 10.9.2025, gli esecutati hanno un saldo 2024 pari ad Euro 20,48 e n. 4 rate 2025 già scadute e da pagare. Pertanto, **il totale da versare è pari ad Euro 575,68** salvo errori e/o omissioni.
Si prevedono lavori di manutenzione per l'eliminazione di infiltrazione nei locali seminterrati ed alla fogna, allo stato non ancora deliberati.

BENE 2. Piena proprietà (1) Autorimessa presente al livello interrato del condominio sito in Pescara alla Via Pandolfi n. 49, distinto con il numero interno 2, di piccole di dimensioni per parcheggio autoveicolo, con porta basculante in lamiera zincata. Identificato al Catasto Fabbricati di Pescara al foglio11, part. 230, sub 13, ZC 3, Cat. C/6, superficie catastale 19 mq.
Il fabbricato ricade nella zona B3 di completamento E RECUPERO normata dall'articolo delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), Art. 33 – SOTTOZONA B3: COMPLETAMENTO E RECUPERO. La sottozona B3 comprende aree semicentrali e periferiche, comprese nei settori urbani 3, 4, 5, 6, 7,8, 9 e 10, prevalentemente edificate, salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora inedificati, destinati sia al completamento della urbanizzazione e della edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente, articolata nella sottozona normata dall'articolo delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Comune di Pescara. 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.
Il garage confina con area di manovra, garage interno tre, distacco verso Palazzina "A" GARAGE all'interno numero uno.
La superficie utile pari a 19 mq risulta essere corretta mentre non si comprende la consistenza riportata nella visura catastale in mq 27.

Il bene non è comodamente divisibile in natura.
Il bene è in comproprietà dei due esecutati nella misura di ½ cadauno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'autorimessa risulta ad oggi utilizzata dagli esecutati e si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, con intonacatura e tinta a calce di colore bianco sulle pareti e soffitto.
L'impianto elettrico è sottotraccia ed è presente nell'autorimessa un lavabo con acqua corrente.

Le parti comuni sono quelle previste dall'articolo 1117 cc, da quanto riportato nell'atto di compravendita e dal regolamento di condominio.
L'immobile non ha particolari servitù, solo la strada di accesso su Strada Pandolfi che conduce alla Palazzina "B". Quella più in basso è utilizzata anche dai condomini della prima palazzina la "A", da quanto viene riportato nell'atto di compravendita.

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento. La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata. La situazione della proprietà risulta attualmente invariata ed i titolari catastali corrispondono a quelli reali. L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Pescara è emerso che il fabbricato è stato costruito con Concessione EDILIZIA N. 356 in data 15/05/1979, e successivamente è stata rilasciata la concessione edilizia in Variante n° 324/81 del 17/10/1981. Inoltre in data 17/09/1983 è stata rilasciata per il FABBRICATO "B" la dichiarazione di abitabilità registrata al n° 8542.

-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.

Dal sopralluogo effettuato si è accertato che lo stato di fatto corrisponde all'ultimo titolo abilitativo.
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente secondo i criteri previsti dalla legge. Le rate condominiali sono pari ad Euro 138,80 a bimestre. Come comunicato dall'amministratore di Condominio, alla data del 10.9.2025, gli esecutati hanno un saldo 2024 pari ad Euro 20,48 e n. 4 rate 2025 già scadute e da pagare. Pertanto, **il totale da versare è pari ad Euro 575,68** salvo errori e/o omissioni.
Si prevedono lavori di manutenzione per l'eliminazione di infiltrazione nei locali seminterrati ed alla fogna, allo stato non ancora deliberati.

*** ** ***

Per una più accurata descrizione del bene, del suo interno, esterno e delle parti comuni -anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri, pesi e formalità pregiudizievoli a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oltre che per chiarimenti sulle difformità catastali, urbanistiche, edilizie e sulla destinazione urbanistica dell'immobile- si fa espresso rinvio alla relazione dell'esperto stimatore Geom. Claudio Gardelli e relativi allegati depositati nella predetta procedura in data

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

22.10.2024 nonché alle successive rettifiche depositata in data 7.05.2025, 16.06.2025 ed 8.9.2025 consultabili presso lo studio del professionista delegato e sui siti internet https://pvp.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.pescara.it, www.astalegale.net.

VISITA DEGLI IMMOBILI

Gli interessati all'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare il bene in vendita entro 15 giorni dalla richiesta. La richiesta di visita dovrà essere formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche sul sito internet https://pvp.giustizia.it usando il tasto "prenotazione visita immobile" e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La visita del bene 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. L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 dar 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 e, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. **La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.** Ogni onere fiscale e/o tributario e/o imposta derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per: il certificato energetico dell'immobile/APE, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. Per quanto non previsto nel presente avviso verranno applicate le vigenti norme di legge.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA - **Disposizioni generali**

Il Gestore della vendita telematica è: **Aste Giudiziarie in Linea SPA**

Il portale del gestore della vendita telematica è: www.astetelematiche.it

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

OFFERTA. L'offerta di acquisto dovrà essere in bollo e formulata esclusivamente con modalità telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato a norma dell'art. 579 cpc ultimo comma, tramite il modulo web *"offerta telematica"* fornito dal Ministero della Giustizia ed al quale è possibile accedere dalla scheda del LOTTO in vendita sul portale del gestore della vendita telematica. **Le offerte di acquisto dovranno essere presentate entro le ore 12,00 del 10 novembre 2025 come da indicazioni di seguito specificate.** Il giorno immediatamente successivo e cioè **l'11 novembre 2025 alle ore 9,30 si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed eventualmente all'avvio della gara con le modalità telematiche di seguito indicate**. L'offerta dovrà contenere in allegato (nella busta telematica e quindi caricati nella fase di compilazione dell'offerta telematica: **a)** copia del documento valido d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (nel caso di soggetto straniero non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno valido o – se scaduto – occorre che sia data prova di aver presentato la richiesta di rinnovo prima della scadenza o entro 60 giorni dalla scadenza, con la relativa ricevuta di presentazione all'autorità competente; ovvero indicazione del Trattato internazionale tra Stato Italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano); **b)** la documentazione attestante il versamento della cauzione -segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento e copia dell'Iban dal quale esso è stato disposto- effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente acceso presso BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE MOLISANE SCPA FILIALE DI PESCARA- V.le Bovio **IBAN IT29W0503315400000000111697; BIC PPMSIT31XXX** (intestato a **Tribunale di Pescara Proc. Esecutiva Immobiliare N. RGE 183/2023**) pari al 10% del prezzo offerto con la causale "versamento cauzione"; **c)** la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" mentre i relativo moduli -reperibili sul sito internet del Tribunale di Pescara o www.procedure.it- saranno depositati solo all'esito dell'aggiudicazione finale); **d)** la dichiarazione relativa al regime di comunione legale dell'offerente (la relativa documentazione, con copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, potrà essere inviata al delegato – e da questi trasmessa telematicamente - entro il momento del saldo prezzo; **e**) se il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento valido d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; **f)** se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, recente copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese di non oltre 12 mesi) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; **g)** se l'offerta è formulata da più persone o da procuratore speciale copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che presenta l'offerta. L'offerta deve contenere l'indicazione del prezzo che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia della stessa, al valore dell'offerta minima. L'offerente dovrà esplicitare nell'offerta l'intenzione di avvalersi di un mutuo per il versamento del saldo prezzo. Salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

Per la **sottoscrizione e trasmissione, a pena d'inammissibilità, l'offerta** dovrà in via alternativa: **a)** essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; **b) oppure**, essere trasmessa direttamente a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: -l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; -il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015). Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale, gli allegati all'offerta e la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo, vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: **a)** l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; **b)** l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), accedendo all'area "Pagamenti online tramite PagoPa- utenti non registrati" sul portale dei servizi telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 I, 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 ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso, le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato; l'offerta verrà formulata con modalità non telematica ed 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, comma I D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità -previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta- il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita. I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto il prezzo base, se l'offerente non presta cauzione nelle modalità stabilite nell'ordinanza di vendita o se la cauzione è inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

CAUZIONE. L'offerente è tenuto al versamento di una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di aggiudicazione e successiva decadenza per mancato versamento del saldo prezzo nei termini. L'importo della cauzione (nella misura suindicata) deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente acceso **presso BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE MOLISANE SCPA FILIALE DI PESCARA- v.le Bovio IBAN IT29W0503315400000000111697; BIC PPMSIT31XXX** (intestato a **Tribunale di Pescara Proc. Esecutiva Immobiliare N. RGE 183/2023)** con la 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 dell'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, il cui IBAN è stato precisato e documentato nell'offerta: per l'effetto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

autorizza sin da ora il professionista delegato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura al fine di procedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari nei termini sopra precisati.

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). Tutte le altre attività riservate per legge al cancelliere o al giudice dell'esecuzione avranno luogo a cura del delegato presso il proprio studio. L'esame delle offerte viene effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica. Anche la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Le buste telematiche contenenti le offerte non devono essere aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista: -verificherà l'ammissibilità delle offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti in conformità alle prescrizioni generali di cui agli artt. 571 e ss. Cpc, alle prescrizioni del presente avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita; -verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati; -procederà, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica. In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di **assicurare l'anonimato.**

Verificata l'ammissibilità delle offerte, nel caso in cui sia stata formulata unica offerta ammissibile e il valore offerto sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente. Laddove l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta, pari al 75% del prezzo indicato come prezzo base d'asta, ex art. 571 comma 2 c.p.c.), l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

● in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

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

GARA TRA GLI OFFERENTI. Nell'ipotesi di presentazione di più offerte ammissibili, il professionista procede ad avviare la gara tra gli offerenti, secondo la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta, secondo il sistema dei plurimi rilanci. Al fine di individuare l'offerta più alta, si tiene conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta. La gara ha inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed ha termine finale alle ore 13.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di tre ore). Qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo. I rilanci sull'offerta più alta non possono essere inferiori a € 500,00 per gli immobili aventi prezzo-base pari o inferiore a € 50.000,00, € 1.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base pari o inferiore a € 100.000,00, € 2.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base pari o inferiore a € 200.000,00 e ad € 5.000,00 per gli immobili aventi prezzo base superiore a € 200.000,00. I partecipanti ammessi alla gara possono formulare le offerte in aumento esclusivamente on-line tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, durante il periodo di durata della gara. Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

Il professionista procede infine come segue:

● qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

aumento) sia pari o superiore al "valore base d'asta" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore base d'asta" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali. Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunica a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunica al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore). Le comunicazioni ai partecipanti hanno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara da parte del professionista ha luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine finale sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

SALDO PREZZO. Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione. Si precisa che è ammissibile il pagamento rateale del prezzo, laddove sia proposto entro un periodo non superiore a 12 mesi e solamente in caso di giustificati motivi contenuti per iscritto nella formulazione dell'offerta (alla quale deve essere allegata la relativa documentazione comprovante le motivazioni che giustificano il pagamento rateale) e preventivamente posti al vaglio del delegato. Il delegato potrà richiedere, in caso di incertezza, indicazioni specifiche al Ge. Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente accesso presso **BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE MOLISANE SCPA FILIALE DI PESCARA- V.le Bovio IBAN IT29W0503315400000000111697; BIC PPMSIT31XXX** (intestato a **Tribunale di Pescara Proc. Esecutiva Immobiliare N. RGE 183/2023** (con la precisazione che –ai fini della verifica della tempestività del versamento– si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure: ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pescara procedura esecutiva, **n. 183/23 R.G.E.**

La parte aggiudicataria, nel termine fissato per il versamento del prezzo, ha l'obbligo di rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4, cpc (secondo il modello reperibile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sul sito internet del Tribunale di Pescara e sul sito www.procedure.it) pena la dichiarazione di decadenza dall'aggiudicazione.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione è revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione sono acquisite a titolo di multa; ii) il professionista procede a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita (vendita senza incanto) e con cauzione pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c. Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n.385 (*creditore fondiario*), il versamento del prezzo ha luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il conto della procedura con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà l'80% dell'importo al creditore fondiario con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (allo scopo di evitare che al creditore fondiario vengano assegnate somme diverse da quelle poi oggetto di assegnazione definitiva, il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme); a tal fine il professionista inviterà il creditore fondiario a fargli pervenire, prima degli esperimenti, la nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata in suo favore con avviso che, in mancanza, non potrà farsi luogo al versamento diretto in favore del creditore fondiario. In caso di mancata o intempestiva precisazione del credito fondiario, il professionista gli comunicherà che l'intero residuo prezzo sarà versato alla procedura nel termine fissato; iii) il professionista delegato tratterrà il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul c/c della procedura a tutela del pagamento delle spese degli ausiliari della procedura, al fine di evitare che al riparto, causa il versamento integrale a mani del fondiario, siano carenti persino le somme per pagare delegato e stimatore. Ai fini di cui sopra è altresì necessario che il professionista delegato: 1) verifichi la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data d'iscrizione della ipoteca; 2) verifichi la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria; 3) quantifichi, in via approssimativa, le somme da collocarsi in via privilegiata ex art. 2770 c.c. (spese vive, spese legali del creditore procedente, compenso del custode anche per l'eventuale liberazione del cespite e compenso del delegato medesimo) e, solo laddove dovessero superare il 20% del prezzo ricavato dalla vendita, richieda prontamente al Giudice una riduzione della somma da versare al creditore fondiario. In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, alle condizioni indicate nell'art. art. 41 comma 5 D.Lgs. n. 385/1993. Non è necessario richiedere altra autorizzazione al giudice per l'applicazione delle norme sopra indicate. Il GE Autorizza quindi sin d'ora il professionista delegato ad operare il versamento in favore del creditore fondiario nei termini sopra indicati e con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura.

SALDO SPESE. Sono a carico dell'aggiudicatario le spese e gli oneri fiscali e tributari conseguenti al trasferimento degli immobili (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali), nonché il 50% del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione. Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive al pignoramento sono a carico della procedura esecutiva e, pertanto, il delegato è autorizzato sin da ora ad effettuarne il pagamento con il ricavato della vendita, rendicontandole. Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario deve depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita a carico dell'aggiudicatario (somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione o al 15% del prezzo di aggiudicazione, ove dichiari di volersi avvalere dei benefici fiscali legati all'acquisto della prima casa). Ove dette somme dovessero risultare insufficienti, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarle nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di venti giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.). Nel caso di pagamenti parziali, le somme versate andranno imputate anzitutto a titolo di spese ex art. 1194 c.c. All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redige prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e proceda alla restituzione di quanto versato in eccedenza. Autorizza quindi sin d'ora il professionista delegato ad operare la restituzione nei termini sopra indicati con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura.

A norma dell'art. 46 D.P.R. 6.6.2001, n. 380, l'aggiudicatario, qualora la costruzione dell'immobile sia iniziata dopo il 17.03.1985 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 120 giorni dalla notifica o, in mancanza, dalla trascrizione del decreto emesso dalla Autorità Giudiziaria.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 c. L. 47/85 nel caso in cui, pur non risultando rilasciata la concessione in sanatoria (condono), risulti presentata la relativa domanda a suo tempo da parte del proprietario o altro avente diritto, la domanda di condono deve ritenersi accolta tacitamente, ai sensi dell'art. 36 L. 47/85 qualora: -risultino decorsi 24 mesi dalla presentazione della domanda; -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 notorietà da cui risulti l'epoca di realizzazione delle opere stesse (v. Cass. 6162/06).

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE. Il professionista delegato provvede sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta. Il professionista delegato provvede a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; i) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento; iv) a predisporre anche in tale occasione progetto di distribuzione. Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

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, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it e, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it, Subito.it; -pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astalegale.net, di titolarità di Astalegale.net SpA; pubblicazione per estratto sul periodico "Pescara Affari". La Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. garantisce la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet, ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre informazioni per partecipare alla vendita.

Informazioni generali. -La partecipazione alla vendita implica: -la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati; -l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso; -la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica. Presso il Tribunale di Pescara, stanza 319 -3 piano- blocco C è presente uno sportello di assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche (085.45.03.527) aperto il lunedì ed il venerdì dalle 10,00 alle 13,00. Per assistenza tecnica durante le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione alla vendita telematica è possibile ricevere supporto contattando Aste Giudiziarie Inlinea Spa ai seguenti recapiti: -numero verde ad addebito ripartito 848.58.20.31; - centralino: 058620141; - email: assistenza@astetelematiche.it. Tali recapiti sono attivi dal lunedì al venerdì dalle 9,00 alle 13,00 e dalle 14,00 alle 18,00.Maggiori informazioni potranno essere richieste al Professionista Delegato Avv. Stefania D'Antonio con studio in Pescara, al Viale Leopoldo Muzii 55, tel. 0852121127 mob. 3388447456; mail: stefania.lag@libero.it

Pescara, 10 settembre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Stefania D'Antonio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009