

TRIBUNALE DI PESCARA
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI
ESPERIMENTO N. 2

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 193/2024 R.G.

L'Avv. Marco Giammaria, con studio in Pescara alla Via Ravenna n. 98, delegato ai sensi dell'art. 591 *bis* cpc al compimento delle operazioni relative alla vendita nonché di quelle successive, giusta ordinanza del 06.05.2025 del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pescara

AVVISA

che il giorno **27 gennaio 2026** alle ore **9:00**, avanti a sé, presso l'aula riservata alle vendite delegate del Tribunale Civile di Pescara, avverrà la **vendita con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona)** degli immobili pignorati, come di seguito descritti, secondo le condizioni di vendita previste nell'allegato A al presente avviso, all'ordinanza di vendita del 06.05.2025 e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. cpc di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015 n.32.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Bene n.1:

– **intera proprietà** di Fabbricato civile ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T-1.

L'immobile è composto dal piano terra e dal piano primo. Il piano terra è adibito a locale di sgombero, cantina e ripostiglio. Il piano primo residenziale è composto da cucina, due camere ed un bagno. Si accede all'abitazione attraverso alcuni gradini ed un piccolo ballatoio. Il fabbricato non è recintato, non è inserito in un contesto residenziale/urbano ma lontano dal centro abitato e dai servizi generali. L'immobile è circondato da un cortile/giardino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 880, Categoria A4, consistenza-superficie lorda: abitazione 53,57 mq, balcone 2,03 mq, cantina 21,52 mq, locale di deposito 32,05 mq.

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

Destinazione urbanistica: Urbanisticamente ricade in Zona Cimiteriale del PRG di S. Valentino in Abruzzo Citeriore. Vincoli Urbanistici: - Vincolo cimiteriale (art. 10 delle N.T.A. del PRG di S. Valentino in Abruzzo Citeriore); - Vincolo dei Beni Ambientali. L'immobile si presenta in stato di abbandono e incuria.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985, è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti i predetti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Per tale immobile è stata presentata la D.I.A. n°26/09 del 09/10/2009

(Realizzazione recinzione ed ingresso carrabile), che è stata respinta (DINIEGO - D.I.A. n°26/09 del 09/10/2009).

Esiste corrispondenza catastale tra il fabbricato principale (bene 1) e lo stato di fatto.

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 sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Formalità pregiudizievoli a carico della procedura:

- iscrizione di **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Iscritto a Pescara il 01/10/2008, Reg. gen. 16060 - Reg. part. 3411;
- trascrizione di atto **esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**-Trascritto a Pescara il 04/10/2024, Reg. gen. 14949 - Reg. part. 10831.

Annesso al fabbricato principale (bene 1) vi è una struttura edilizia monopiano adibita a legnaia/ripostiglio (bene 2) oltre ad un ripostiglio posto lateralmente ed in aderenza al fabbricato principale, denominato anch'esso bene 2.

Bene n.2:

– **intera proprietà** Magazzino ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T. Strutture monopiano con destinazione d'uso legnaia e ripostiglio. Struttura facente parte del fabbricato principale (bene 1), è inserito in un contesto rurale lontano dal centro abitato e dai servizi generali. Esso è circondato da un cortile/giardino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 880, Categoria A4.

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

Destinazione urbanistica: Urbanisticamente ricade in Zona Cimiteriale del PRG di S. Valentino in

Abruzzo Citeriore Vincoli Urbanistici: - Vincolo cimiteriale (art. 10 delle N.T.A. del PRG di S. Valentino

in Abruzzo Citeriore); - Vincolo dei Beni Ambientali; consistenza-superficie lorda:

- 7,95 mq (per il locale di deposito annesso al fabbricato principale),
- 42,81 mq (per il locale posto lateralmente al fabbricato principale).

Non esiste corrispondenza catastale tra la legnaia/ripostiglio (bene 2) e lo stato di fatto, nello specifico le difformità riguardano le posizioni delle finestre.

Non esiste corrispondenza catastale tra il ripostiglio (bene 2) posto in aderenza al fabbricato principale e lo stato di fatto. Sulla planimetria catastale non è stato rappresentato il ripostiglio, ciò vuol dire che all'epoca dell'accatastamento, il 31/12/1992, non c'era quindi è stato realizzato

successivamente e senza titolo autorizzativo. Si precisa che esso non può essere sanato e va' demolito con relativo atto autorizzativo.

I predetti locali si presentano in stato di abbandono e incuria, con importanti lesioni.

Urbanisticamente ricade in Zona Cimiteriale del PRG di S. Valentino in Abruzzo Citeriore Vincoli Urbanistici:

- Vincolo cimiteriale (art. 10 delle N.T.A. del PRG di S. Valentino in Abruzzo Citeriore);
- Vincolo dei Beni Ambientali.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

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 sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Formalità pregiudizievoli a carico della procedura:

- iscrizione di **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Iscritto a Pescara il 01/10/2008, Reg. gen. 16060 - Reg. part. 3411;
- trascrizione di atto **esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**-Trascritto a Pescara il 04/10/2024, Reg. gen. 14949 - Reg. part. 10831.

Entrambi gli immobili sono liberi.

Vendita non soggetta ad IVA.

Valore dell'immobile: € 32.700,00 (€ trentaduemilasettecento/00)

Prezzo base d'asta: € 24.525,00 (€ ventiquattromilacinquecentoventicinque/00)

Offerta minima: 18.393,75 (€ diciottomilatrecentonovantatre/75)

Rilanci minimi in caso di gara: € 500,00 (€ cinquecento/00).

Gli immobili sono meglio descritti nella perizia del CTU Arch. Patrizia Altigondo.

Gli immobili sono posti in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad essi relative, 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), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti le garanzie per mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, mancanza di corrispondenza ed eventuali difformità, anche di misura, della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli immobili o degli impianti a norme di legge vigenti, anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE ai sensi dell'art.6 DL 63/2013).

I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni verranno cancellate a spese e cura della procedura.

Formalità pregiudizievoli a carico della procedura:

- iscrizione di **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Iscritto a Pescara il 01/10/2008, Reg. gen. 16060 - Reg. part. 3411;
- trascrizione di atto **esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**-Trascritto a Pescara il 04/10/2024, Reg. gen. 14949 - Reg. part. 10831.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata dal custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri. Per quanto non espressamente previsto in questo avviso, verranno applicate le vigenti norme di legge.

Saldo prezzo di aggiudicazione:

Il versamento del saldo 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. E' 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 versamento del saldo prezzo deve avvenire con le seguenti modalità: 1) bonifico bancario sul conto corrente indicato nel presente avviso (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure: 2) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pescara procedura n. 193/2024 R.G.E.IMM. In caso di inadempimento dell'obbligazione di pagamento del prezzo, l'aggiudicazione viene revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione sono acquisite a titolo di multa.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del RD 16 luglio 1905 n.646 ovvero del DPR 21 gennaio 1976 n.7 ovvero dell'art. 38 del D.Lgs. 10 settembre 1993 n.

385 (creditore fondiario) il versamento del prezzo avrà luogo in ogni caso sul conto della procedura con le modalità suindicate e provvederà il professionista delegato al versamento dell'importo al creditore fondiario nella misura e secondo le modalità indicate nell'ordinanza di vendita.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, alle condizioni indicate nell'art.41 comma 5 Dlgs n. 385/1993.

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. Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive al pignoramento sono a carico della procedura.

L'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, deve altresì depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita a carico dello stesso (pari al 20% del prezzo di aggiudicazione o al 15% del prezzo di aggiudicazione ove dichiarati di avvalersi dei benefici fiscali legati all'acquisto di prima casa). Ove dette somme dovessero risultare insufficienti, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarle nella misura comunicatagli dal professionista delegato entro 20 gg dalla richiesta. Nel caso di pagamenti parziali, le somme versate andranno imputate anzitutto a titolo di spese ex art. 1194 cc..

Nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario deve rendere **la dichiarazione prevista dall'art. 585 comma 4 cpc** (secondo modello reperibile sul sito internet del Tribunale di Pescara <https://tribunale-pescara.giustizia.it/> e sul sito www.procedure.it). Si ricorda che ai sensi dell'art. 587 cpc, come modificato dall'art. 3 del dlgs 164/2024, se nel termine stabilito non è resa la dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4 cpc, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto. Scaduto il termine fissato per il versamento del saldo prezzo e della percentuale aggiuntiva di spese, in caso di mancato versamento o di mancata dichiarazione ex art. 585 comma 4 cpc, il professionista darà tempestivo avviso al giudice ai fini della pronuncia di decadenza dall'aggiudicazione ex art. 587 cpc e della perdita della cauzione. Le disposizioni relative alla decadenza dell'aggiudicatario si applicano altresì nel caso in cui l'aggiudicatario, ammesso al beneficio del pagamento rateizzato, non versi anche solo una rata del prezzo entro dieci giorni dalla scadenza del termine.

Gli immobili, prima del loro utilizzo, in considerazione dello stato in cui si trovano, dovranno essere, a cura e spese dell'aggiudicatario, messi in sicurezza e conformi alle vigenti disposizioni.

A norma dell'art.46 DPR 06.06.2001 n.380, l'aggiudicatario, qualora la costruzione dell'immobile sia iniziata dopo il 17.03.85 e si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire

in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica o, in mancanza, dalla trascrizione del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

A norma dell'art. 40 L. 47/85, qualora si tratti di immobile o di opere abusive la cui realizzazione sia stata ultimata entro la data del 01.10.1983, a norma delle disposizioni di cui al capo IV L. 47/85 (non abrogate dal T.U. edilizia DPR 380/01 come previsto dall'art. 136 T.U.) l'aggiudicatario ha facoltà di presentare presso il Comune ove si trovi l'immobile domanda in sanatoria nel termine di 120 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, purché le ragioni di credito fatte valere nell'esecuzione dal creditore precedente 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 dell'aggiudicatario, qualora non si sia già provveduto, di procedere all'accatastamento. In ogni caso, per le opere realizzate anteriormente al 01.09.1967 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 la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da cui risulti l'epoca di realizzazione delle opere stesse (Cass. 6162/06).

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio delle certificazioni di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Del presente avviso sarà data pubblica notizia a cura del professionista delegato mediante pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art.571 cpc mediante:

A) pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia: a questo specifico adempimento è delegata Aste Giudiziarie Inlinea SpA;

B) pubblicazione dell'avviso, dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it di titolarità di Aste Giudiziarie Inlinea SpA;

C) pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” fornito da Aste Giudiziarie Inlinea SpA dell'annuncio di vendita sui siti internet **Casa.it**, **Idealista.it**, **Bakeca.it** e **Subito.it**;

D) pubblicazione dell'avviso di vendita, della presente ordinanza e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astalegale.net di titolarità di Astalegale.net SpA;

E) pubblicazione per estratto sul periodico **Pescaraffari** almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Tutte le pubblicità sono a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente.

Maggiori informazioni potranno richiedersi presso lo studio del professionista delegato Avv. Marco Giammaria, sito in Pescara alla Via Ravenna n. 98, tel. 085-21.20.946, cell. 389-68.59.989, mail: avvocatogiammaria@gmail.com. La perizia e la documentazione allegata possono essere visionate sui siti internet <https://pvp.giustizia.it>, www.astegiudiziarie.it.

Per visionare l'immobile la richiesta dovrà essere formulata esclusivamente mediante il PVP sul sito internet <http://pvp.giustizia.it> usando il tasto “prenotazione visita immobile”.

ALLEGATO A

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è Aste Giudiziarie Inlinea SpA; il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it; il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato Avv. Marco Giammaria.

L'offerta di acquisto deve essere in bollo e formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica.

Nella pagina web iniziale Modulo Web ministeriale “Offerta telematica” è disponibile il “Manuale utente” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Dovranno essere seguite scrupolosamente le indicazioni contenute sul Portale delle Vendite Pubbliche (<http://pvp.giustizia.it>) sul deposito delle domande di partecipazione.

All'offerta devono essere allegati (nella busta telematica e quindi caricati nella fase di compilazione dell'offerta telematica):

a) copia (fronte-retro) del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del soggetto offerente. Nella dichiarazione di offerta deve essere indicato: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza dell'offerente, recapito telefonico, recapito mail (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 gg 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 (in particolare, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione pari al 10% del prezzo offerto con la causale "versamento cauzione". Il bonifico andrà 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 verrà restituito mediante bonifico, al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico, sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Il versamento della cauzione deve essere effettuato esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura: Tribunale di Pescara proc. es. imm.re n. **193/2024 (IBAN: IT31R0847315400000000156927) presso la BCC di Castiglione Messer Raimondo e Pianella, filiale di Pescara, C.so Vittorio Emanuele II n. 350**, specificando nella causale: "nome e cognome del professionista delegato – data della vendita- versamento cauzione- numero procedura". La copia della contabile deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

c) la richiesta di agevolazioni fiscali (cd "prima casa" e/o "prezzo valore" mentre i moduli relativi 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 l'offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;

f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, recente copia del documento (ad es. certificato del registro delle imprese di non oltre 12 mesi) da cui risultino i poteri o la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. La dichiarazione di offerta dovrà contenere i dati identificativi del legale rappresentante della stessa (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, recapito telefonico, indirizzo mail, copie fotostatiche documento d'identità fronte-retro e del codice fiscale);

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 dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia della stessa, al valore dell'offerta minima.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta deve essere: a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12, comma 4 e dell'art. 13 del DM 32/2015, 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 DPR n.68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che questa 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 c.4 DM 32/2015).

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale, gli allegati all'offerta e la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo devono essere 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 (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).

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità suindicate, **entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita** esclusivamente in via telematica.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se l'offerente non presta cauzione nelle modalità stabilite nell'ordinanza di vendita o se la cauzione è inferiore al 10% del prezzo da lui proposto o nel caso in cui la cauzione per qualsiasi causa non risulti accreditata sul c/c della procedura entro il giorno precedente alla data fissata per la vendita. Salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. 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, DM 32/2015. I gestori della vendita telematica ne danno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato; l'offerta verrà

formulata con modalità non telematica e in essa saranno contenute tutte le informazioni previste per l'offerta telematica con i relativi allegati.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15, c.1, DM 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita. I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte viene effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte nel momento di svolgimento della vendita telematica. La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà 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 o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Nel giorno e nell'ora fissati 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 cpc e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di vendita;
- verifica l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini e misura indicati;
- 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.

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

- a) se l'offerta è pari o superiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita, la stessa viene accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al “valore d'asta/ prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta) l'offerta viene accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

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

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc.

Nell'ipotesi di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**:

il professionista procederà ad avviare la gara tra gli offerenti, che avrà luogo con 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: 1) il maggior importo del prezzo offerto; 2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; 3) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; 4) 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.

Nella gara i rilanci sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 500,00.

I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare le offerte in aumento esclusivamente online tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, durante il periodo di durata della gara. Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

Il professionista procede 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 deliberazione 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.

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).

Avvenuta l'aggiudicazione, il professionista delegato provvederà alla restituzione della cauzione in favore dei non aggiudicatari.

Condizioni generali dell'assegnazione.

Il professionista delegato provvede sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art.588 cpc qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: 1) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; 2) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; 3) 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: 1) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; 2) a fissare all'assegnatario termine non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; 3) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento; 4) a predisporre il progetto di distribuzione.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Presso il Tribunale di Pescara, stanza n. 319 3° piano Blocco C, è presente uno sportello di assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche (tel. 085 4503527) aperto il lunedì dalle 10.00 alle 13.00 e 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:

- centralino: 0586 20141;



- 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. Per tutto quanto non espressamente previsto in questo avviso come pure nell'ordinanza di delega, si applicano le vigenti norme di legge.

Pescara, addì 05 novembre 2025



Il Professionista Delegato

Avv. Marco Giammaria

