

**TRIBUNALE CIVILE DI PESCARA**  
**AVVISO DI VENDITA di BENI IMMOBILI**

**Esecuzione Immobiliare n. 254/2022 R.G.E.**

**- Terzo Esperimento -**

L'Avv. Paolo Galliani, con studio in Pescara, Viale Bovio n. 286, delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Pescara, Dott.ssa Daniela Angelozzi, al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività connesse ex art. 591bis c.p.c. e conseguenti ex art. 161ter disp. att. c.p.c. di cui al Decreto del Ministero della Giustizia 26 Febbraio 2015 n.32, e successive modificazioni ed integrazioni,

**RENDE NOTO**

che il giorno **29 LUGLIO 2025 ore: 10,30**, nella stanza assegnata ai Professionisti presso il Tribunale, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara, nella forma di **vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona in modalità telematica**, dei beni immobili sotto indicati, relativi all'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO 1**

Garage ubicato a Cappelle Sul Tavo (PE) Via Tasso n. 1, piano terra. Il locale-garage di complessivi mq 122,00 lordi (altezza 2,5 m.), fa parte di un complesso residenziale con più unità abitative da sottoporre a regime condominiale.

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

**Confini:** il locale Autorimessa oggetto di esecuzione, come ben evidenziato nell'elaborato planimetrico catastale, confina con il sub 3, sub 4 (corpo scala comune) e sub. 1 (corte comune).

**Identificazione catastale:** in catasto Fabbricati al Fg. 2, Part.IIa 533, Sub. 2, Categoria G, Classe C/6, Superficie catastale 98,00 mq., rendita € 221,66, piano T.

**Situazione urbanistica:** risulta dalla perizia del C.T.U. che il locale Autorimessa fa parte di un complesso residenziale con più piani fuori terra, costruito con struttura portante in c.a. tamponatura a cassetta, infissi in ferro. Attualmente risulta allo stato grezzo. Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cappelle Sul Tavo è emerso che il Plesso Edilizio ove insiste il locale Garage è stato autorizzato con Concessione di Edificare n. 98 del 02.05.1991.

Non si è a conoscenza di presenza di servitù, vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda per ogni approfondimento alla CTU.

Disponibilità dell'immobile: **l'immobile non risulta occupato.**

**Vendita non soggetta ad I.V.A.**

**PREZZO BASE D'ASTA: € 44.606,25 (Quarantaquattromilaseicentosei/25).**

**OFFERTA MINIMA : € 33.454,68 (Trentatremilaquattrocentocinquantaquattro/68), pari al 75% del prezzo base d'asta.**

**Offerta minima in aumento: € 500,00**

**Valore di perizia: € 79.300,00**

**LOTTO 2**

Garage ubicato a Cappelle Sul Tavo (PE) Via Tasso n. 1, piano terra. Il locale-garage di complessivi mq 98,00 lordi (altezza 2,5 m.), fa parte di un complesso residenziale con più unità abitative da sottoporre a regime condominiale.

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

**Confini:** il locale Autorimessa oggetto di esecuzione, come ben evidenziato nell'elaborato planimetrico catastale, confina con il sub 2, sub 4 (corpo scala comune) e sub. 1 (corte comune).

**Identificazione catastale:** in catasto Fabbricati al Fg. 2, Part.IIa 533, Sub. 3, Categoria G, Classe C/6, Superficie catastale 93,00 mq., rendita € 177,71, piano T.

**Situazione urbanistica:** risulta dalla perizia del C.T.U. che il locale Autorimessa fa parte di un complesso residenziale con più piani fuori terra, costruito con struttura portante in c.a. tamponatura a cassetta, infissi in ferro. Attualmente risulta allo stato grezzo. Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cappelle Sul Tavo è emerso che il Plesso Edilizio ove insiste il locale Garage è stato autorizzato con Concessione di Edificare n. 98 del 02.05.1991.

Non si è a conoscenza di presenza di servitù, vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda per ogni approfondimento alla CTU.

Disponibilità dell'immobile: **l'immobile non risulta occupato.**

**Vendita non soggetta ad I.V.A.**

**PREZZO BASE D'ASTA: € 33.581,25 (Trentatremilacinquecentottantuno/25).**

**OFFERTA MINIMA : € 25.185,96 (Venticinquemilacentottantacinque/96), pari al 75% del prezzo base d'asta.**

**Offerta minima in aumento: € 500,00**

**Valore di perizia: € 63.700,00**

### LOTTO 3

Appartamento ubicato a Cappelle Sul Tavo (PE) Via Tasso n. 1, piano primo, con superficie convenzionale complessiva di 134,00 mq (altezza 2,8 m.).

L'unità abitativa (primo piano), fa parte di un complesso residenziale con più piani fuori terra, costruito con struttura portante in c.a. tamponatura a cassetta, infissi in parte in legno ed in parte in alluminio, pavimentazione in marmette e/o simili. Presenza di impiantistica idrica, elettrica, riscaldamento ed igienico-sanitaria, allo stato attuale non utilizzata.

Si rimanda per ogni approfondimento alla CTU.

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

**Confini:** L'appartamento **Sub. 4**, confina con il subalterno 5, corpo scala comune e corte Comune (sub. 1), come da elaborato planimetrico.

**Identificazione catastale:** in catasto Fabbricati al Fg. 2, Part.IIIa 533, Sub. 4, Categoria A2, Classe 2, Vani 6,5, Superficie catastale 134,00 mq., rendita € 520,33, piano 1.

**Situazione urbanistica:** risulta dalla perizia del C.T.U. che l'unità abitativa (appartamento) fa parte di un complesso residenziale con più unità abitative, da sottoporre a regime Condominiale. Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cappelle Sul Tavo è emerso che il Plesso Edilizio ove insiste il locale Appartamento è stato autorizzato con Concessione di Edificare n. 98 del 02.05.1991.

Non si è a conoscenza di presenza di servitù, vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda per ogni approfondimento alla CTU.

Disponibilità dell'immobile: **l'immobile non risulta occupato.**

**Vendita non soggetta ad I.V.A.**

**PREZZO BASE D'ASTA : € 97.987,50 (Novantasettemilanovecentottantasette/50).**

**OFFERTA MINIMA : € 73.490,62 (Settantatremilaquattrocentonovanta/62), pari al 75% del prezzo base d'asta.**

**Offerta minima in aumento: € 1.000,00**

**Valore di perizia: € 174.200,00**

### LOTTO 4

Appartamento ubicato a Cappelle Sul Tavo (PE) Via Tasso n. 1, piano primo, con superficie convenzionale complessiva di 106,00 mq (altezza 2,8 m.).

L'unità abitativa (primo piano), fa parte di un complesso residenziale con più piani fuori terra, costruito con struttura portante in c.a. tamponatura a cassetta, infissi in parte in legno ed in parte in alluminio, pavimentazione in marmette e/o simili. Presenza di impiantistica idrica, elettrica, riscaldamento ed igienico-sanitaria, allo stato attuale non utilizzata.

Si rimanda per ogni approfondimento alla CTU.

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

**Confini:** L'appartamento **Sub. 5**, confina con il subalterno 4, corpo scala comune e corte Comune (sub. 1), come da elaborato planimetrico.

**Identificazione catastale:** in catasto Fabbricati al Fg. 2, Part.IIa 533, Sub. 5, Categoria A2, Classe 2, Vani 5,5, Superficie catastale 106,00 mq., rendita € 440,28, piano 1.

**Situazione urbanistica:** risulta dalla perizia del C.T.U. che l'unità abitativa (appartamento) fa parte di un complesso residenziale con più unità abitative, da sottoporre a regime Condominiale. Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cappelle Sul Tavo è emerso che il Plesso Edilizio ove insiste il locale Appartamento è stato autorizzato con Concessione di Edificare n. 98 del 02.05.1991.

Non si è a conoscenza di presenza di servitù, vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda per ogni approfondimento alla CTU.

Disponibilità dell'immobile: **l'immobile non risulta occupato.**

**Vendita non soggetta ad I.V.A.**

**PREZZO BASE D'ASTA : € 77.512,50 (Settantasettemilacinquecentododici/50).**

**OFFERTA MINIMA : € 58.134,37 (Cinquantottomilacentotrentaquattro/37), pari al 75% del prezzo base d'asta.**

**Offerta minima in aumento: € 1.000,00**

**Valore di perizia: € 137.800,00**

## LOTTO 5

Appartamento ubicato a Cappelle Sul Tavo (PE) Via Tasso n. 1, piano secondo, con superficie convenzionale complessiva di 134,00 mq (altezza 2,8 m.).

L'unità abitativa (primo secondo), fa parte di un complesso residenziale con più piani fuori terra, costruito con struttura portante in c.a. tamponatura a cassetta, infissi in parte in legno ed in parte in alluminio, pavimentazione in marmette e/o similari. Presenza di impiantistica idrica, elettrica, riscaldamento ed igienico-sanitaria, allo stato attuale non utilizzata.

Si rimanda per ogni approfondimento alla CTU.

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

**Confini:** L'appartamento **Sub. 6**, confina con il subalterno 7, corpo scala comune e corte Comune (sub. 1), come da elaborato planimetrico.

**Identificazione catastale:** in catasto Fabbricati al Fg. 2, Part.IIa 533, Sub. 6, Categoria A2, Classe 2, Vani 6,5, Superficie catastale 134,00 mq., rendita € 520,33, piano 2.

**Situazione urbanistica:** risulta dalla perizia del C.T.U. che l'unità abitativa (appartamento) fa parte di un complesso residenziale con più unità abitative, da sottoporre a regime Condominiale. Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cappelle Sul Tavo è

emerso che il Plesso Edilizio ove insiste il locale Appartamento è stato autorizzato con Concessione di Edificare n. 98 del 02.05.1991.

Non si è a conoscenza di presenza di servitù, vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda per ogni approfondimento alla CTU.

Disponibilità dell'immobile: **l'immobile non risulta occupato.**

**Vendita non soggetta ad I.V.A.**

**PREZZO BASE D'ASTA : € 101.756,25 (Centounmilasettecentocinquantasei/25).**

**OFFERTA MINIMA : € 76.317,18 (Settantaseimilatrecentodiciasette/18), pari al 75% del prezzo base d'asta.**

**Offerta minima in aumento: € 2.000,00**

**Valore di perizia: € 180.900,00**

## **LOTTO 6**

**Appartamento** ubicato a Cappelle Sul Tavo (PE) Via Tasso n. 1, piano secondo, con superficie convenzionale complessiva di 106,00 mq (altezza 2,8 m.).

L'unità abitativa (primo secondo), fa parte di un complesso residenziale con più piani fuori terra, costruito con struttura portante in c.a. tamponatura a cassetta, infissi in parte in legno ed in parte in alluminio, pavimentazione in marmette e/o simili. Presenza di impiantistica idrica, elettrica, riscaldamento ed igienico-sanitaria.

Si rimanda per ogni approfondimento alla CTU.

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

**Confini:** L'appartamento **Sub. 7**, confina con il subalterno 6, corpo scala comune e corte Comune (sub. 1), come da elaborato planimetrico.

**Identificazione catastale:** in catasto Fabbricati al Fg. 2, Part.IIa 533, Sub. 7, Categoria A2, Classe 2, Vani 5,5, Superficie catastale 106,00 mq., rendita € 440,28, piano 2.

**Situazione urbanistica:** risulta dalla perizia del C.T.U. che l'unità abitativa (appartamento) fa parte di un complesso residenziale con più unità abitative, da sottoporre a regime Condominiale. Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cappelle Sul Tavo è emerso che il Plesso Edilizio ove insiste il locale Appartamento è stato autorizzato con Concessione di Edificare n. 98 del 02.05.1991.

Non si è a conoscenza di presenza di servitù, vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda per ogni approfondimento alla CTU.

Disponibilità dell'immobile: **l'immobile risulta occupato.**

**Vendita non soggetta ad I.V.A.**

**PREZZO BASE D'ASTA : € 80.493,75 (Ottantamilaquattrocentonovanta/75).**

**OFFERTA MINIMA : € 60.370,31 (Sessantamilatrecentosettanta/31), pari al 75% del prezzo base d'asta.**

**Offerta minima in aumento: € 1.000,00**

**Valore di perizia: € 143.100,00**

<b>LOTTO 7</b>
----------------

Appartamento ubicato a Cappelle Sul Tavo (PE) Via Tasso n. 1, piano terzo, con superficie convenzionale complessiva di 89,00 mq (altezza 2,4 m.).

L'unità abitativa (primo terzo), fa parte di un complesso residenziale con più piani fuori terra, costruito con struttura portante in c.a. tamponatura a cassetta, infissi in parte in legno ed in parte in alluminio, pavimentazione in marmette e/o similari. Presenza di impiantistica idrica, elettrica, riscaldamento ed igienico-sanitaria, allo stato attuale non utilizzata.

Si rimanda per ogni approfondimento alla CTU.

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

**Confini:** L'appartamento **Sub. 9 (ex sub.8)**, confina con corpo scala comune e corte Comune (sub. 1), come da elaborato planimetrico.

**Identificazione catastale:** in catasto Fabbricati al Fg. 2, Part.IIa 533, Sub. 9, Categoria A2, Classe 1, Vani 6, Superficie catastale 89,00 mq., rendita € 402,84, piano 3.

**Situazione urbanistica:** risulta dalla perizia del C.T.U. che l'unità abitativa (appartamento) fa parte di un complesso residenziale con più unità abitative, da sottoporre a regime Condominiale. Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cappelle Sul Tavo è emerso che il Plesso Edilizio ove insiste il locale Appartamento è stato autorizzato con Concessione di Edificare n. 98 del 02.05.1991 e successivamente è stata presentata istanza di condono edilizio in data 31.03.1955 per il cambio di destinazione d'uso del locale sottotetto (piano terzo) non ancora rilasciato dal Comune.

Non si è a conoscenza di presenza di servitù, vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda per ogni approfondimento alla CTU.

Disponibilità dell'immobile: **l'immobile non risulta occupato.**

**Vendita non soggetta ad I.V.A.**

**PREZZO BASE D'ASTA : € 70.087,50 (Settantamilaottantasette/50).**

**OFFERTA MINIMA : € 52.565,62 (Cinquantaduemilacinquecentosessantacinque/62), pari al 75% del prezzo base d'asta.**

**Offerta minima in aumento: € 1.000,00**

**Valore di perizia: € 124.600,00**

\*\*\*\*\*

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

**VISITA DEGLI IMMOBILI:** Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita; la richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro (art. 560 c.p.c.).

L'immobile, come detto, è meglio descritto nella relazione del C.T.U. depositata nel fascicolo di Cancelleria e consultabile presso lo studio del professionista delegato, a cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, oltre che per chiarimenti sulle eventuali difformità catastali e per la destinazione urbanistica degli immobili.

### **ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

Il Professionista Delegato renderà pubblica notizia della vendita, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto e con l'avvertimento che si tratta dell'unico annuncio autorizzato per la vendita, mediante Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, **sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeka e Subito.it; pubblicazione per estratto sul periodico Pescara Affari almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.**

### **CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, a corpo e non a misura, senza alcuna garanzia per evizione, molestie, e pretese di eventuali conduttori, con tutti gli accessori, dipendenze, pertinenze, annessi e connessi, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge, liberi e franchi da ipoteche e simili. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo adducendo l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, anche se non evidenziati in perizia o occulti, ivi compresi quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alla normativa vigente; le eventuali spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore non potranno dare luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo e tanto anche con espressa deroga alle disposizioni di cui all'art. 1489 c.c. ed alle garanzie da esso previste alle quali espressamente il proponente rinuncia, esonerando inoltre il professionista delegato (e la procedura esecutiva) da responsabilità nel caso di esercizio dell'eventuale diritto di prelazione o riscatto da parte di terzi e/o di richieste di terzi in generale.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e le imposte dovute per il trasferimento degli immobili ed accessori (anche IVA se dovuta), ivi compresa la parte del compenso spettante al Professionista Delegato per le operazioni successive alla vendita, nonché eventualmente altre spese, così come liquidate dal G.E.. Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, saranno anticipate dall'aggiudicatario, su richiesta del professionista e recuperate direttamente in sede di distribuzione

del ricavato, in rango privilegiato, ex art.2770 cod. civ. con precedenza ex art 2777, cod. civ., anche sui crediti ipotecari.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. ai sensi dell'art. 6 del D.L. 63/2013).

A norma dell'art. art. 46 D.P.R. 6-6-2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora la costruzione dell'immobile sia iniziata dopo il 17.3.85 e si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica o, in mancanza, dalla trascrizione del decreto emesso dalla autorità giudiziaria;

- ai sensi dell'art. 61 del decreto n. 646 del 16.7.1905 ogni aggiudicatario potrà, con il consenso dell'istituto mutuante, profittare del mutuo frazionato su ciascun appartamento purché nei 15 giorni dall'aggiudicazione paghi le semestralità scadute, accessori, interessi e spese e purché il prezzo a cui gli fu deliberato il lotto sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'istituto oppure paghi la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'unità immobiliare espropriata ai 3/5 del relativo prezzo di base;

- ai sensi del 5° comma dell'art. 41 D. Lgs. N. 385/93 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese.

Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese.

A norma dell'art. 40 L. 47/85, qualora si tratti di immobile o di opere abusive la cui realizzazione sia stata ultimata entro la data del 01.10.1983, 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 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 e risultino versate le prime due rate dell'oblazione fermo l'obbligo per l'aggiudicatario, qualora a ciò non si sia già provveduto, di procedere all'accatastamento. In ogni caso, per le opere realizzate anteriormente all'1.9.1967 non è necessario procedere a sanatoria delle opere stesse (art. 40 L. 47/85) e, ai fini della successiva commercializzazione dell'immobile va allegata all'atto dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da cui risulti l'epoca di realizzazione delle opere stesse (v. Cass. 6162/06).

Ove l'aggiudicatario intenda ricorrere a mutuo bancario per il versamento del saldo prezzo, dovrà presentare entro il termine massimo di 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva apposita istanza. Il giudice provvederà a fissare il giorno nel quale gli interessati dovranno recarsi presso gli uffici del

Tribunale per le operazioni contestuali: del versamento del prezzo, di sottoscrizione da parte del Giudice del decreto di trasferimento e di stipula in forma definitiva davanti allo stesso notaio del contratto di mutuo, con concessione di garanzia ipotecaria di primo grado.

Per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario, ai sensi dell'art. 560 comma 6 c.p.c., su richiesta dell'aggiudicatario, il quale deve provvedere a richiedere tale liberazione, al massimo, contestualmente al versamento del saldo del prezzo o comunque prima della predisposizione della bozza del decreto di trasferimento.

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita esclusivamente in via telematica all'interno del portale: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Si consiglia di versare almeno cinque giorni precedenti alla gara a mezzo bonifico bancario la somma per la cauzione con le modalità infra indicate (si veda il paragrafo SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE) in quanto qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

#### **Modalità di partecipazione con presentazione dell'offerta in modalità telematica**

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare, **entro il giorno precedente quello fissato per l'esame delle offerte**, le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

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

Sul sito del Ministero della Giustizia è reperibile il manuale utente al seguente link: [http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PVP.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf).

L'offerta d'acquisto va presentata in bollo di € 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia [https://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_2\\_14.wp](https://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp) e allegando al messaggio di posta elettronica certificata l'apposita ricevuta rilasciata dal Portale dei Servizi Telematici.

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

**a)** copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura;

**b)** per le persone fisiche: copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale. Nella dichiarazione di offerta deve essere indicato: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza dell'offerente, recapito telefonico/fax/mail; devono essere inoltre indicate, se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni, le generalità del coniuge (codice fiscale, luogo e data di nascita) nonché allegate copie fotostatiche del documento di riconoscimento (fronte-retro) e del codice fiscale del predetto coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.

Se l'offerta è formulata da più persone, deve essere allegata all'offerta copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

**c)** se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore o di un interdetto o di un inabilitato, dovrà essere allegata copia del provvedimento di autorizzazione, oltre a copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;

**d)** è ammessa la partecipazione per il tramite di procura legale ex art. 571 che dovrà essere allegata all'offerta;

**e)** in caso di mandato conferito da società dovrà essere allegata, oltre alla procura, un certificato CCIAA aggiornato (a non più di 10 giorni) da cui emergano i poteri dispositivi del mandante;

**f)** per le persone giuridiche: il certificato CCIAA (in corso di validità legale) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente. La dichiarazione di offerta dovrà contenere i dati identificativi del legale rappresentante della stessa (nome, cognome, luogo e data di nascita, recapito telefonico, e copie fotostatiche del documento di identificazione (fronte-retro) e del codice fiscale;

g) la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicata nella scheda del bene.

Per la sottoscrizione e trasmissione dell'offerta, la stessa deve, in via alternativa, o essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo casella di PEC all'indirizzo [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it), oppure direttamente trasmessa a mezzo di casella di PEC 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 ed il gestore del servizio di PEC attesti nel messaggio o in 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);

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.

#### **DEPOSITO DELLA CAUZIONE**

a) Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica dovrà comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione a garanzia dell'offerta, **di importo pari al 10% del prezzo offerto;**

b) si consiglia di effettuare il versamento della cauzione almeno cinque (5) giorni prima della vendita, precisando che qualora nel giorno ed all'ora fissato per la vendita, per l'ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul **conto corrente:**

**IBAN: IT9110847315400000000153744 - , aperto presso Banca di Credito Coop. di Castiglione Messer Raimondo - specificando nella causale del bonifico: "Nome e cognome del Professionista Delegato - Data dell'Asta – versamento cauzione – numero della procedura e numero del lotto";**

c) la copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta;

d) in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico, al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico, da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

#### **OFFERTE**

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita o se la cauzione è inferiore al decimo del prezzo da lui proposto, o nel caso in cui l'importo della

cauzione per qualsiasi causa, non risulti accreditato sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle buste.

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

### **ESAME DELLE OFFERTE E GARA**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di

acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.

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

### **Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario**

L'aggiudicatario dovrà, entro 120 giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza, (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta), versare in unica soluzione, il saldo prezzo sul conto corrente indicato dal professionista delegato (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) più una somma a titolo forfettario (somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista) per gli oneri e le spese di vendita, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario e salvo conguaglio finale. Si avverte che le somme versate andranno imputate anzitutto a titolo di spese ex art. 1194 c.c.

La somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

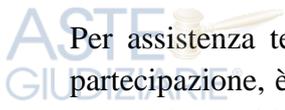
**Il mancato versamento del saldo prezzo e del fondo spese nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione,** con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura a titolo di multa, salvo il diritto al maggior danno.

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

E' ammissibile il pagamento rateale del prezzo. In tal caso l'offerta è ammissibile solo se il pagamento rateale sia proposto entro un periodo non superiore a 12 mesi e solamente in caso di giustificati motivi che dovranno essere preventivamente posti al vaglio del delegato e resi per iscritto nella formulazione dell'offerta stessa; in tal caso, il decreto di trasferimento sarà emesso solo dopo il pagamento dell'ultima rata.

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

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



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

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20141
- email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)



La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati; l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nell'indicata ordinanza di delega, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati; la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.



Maggiori informazioni potranno richiedersi presso lo studio dell'Avv. Paolo Galliani – 085/4225680 – 328/7074530- e-mail: [avv.galliani@hotmail.it](mailto:avv.galliani@hotmail.it).

Pescara, lì 15 maggio 2025



*Il Professionista Delegato*

**Avv. Paolo Galliani**



