



**TRIBUNALE DI PESCARA
AVVISO DI VENDITA ALL'ASTA
SECONDO ESPERIMENTO**

- ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 31/2024 R.G.E. -

Il sottoscritto Dott. Luca Cosentino, con studio in Pescara (Pe) Lungomare G. Matteotti n.27, quale professionista delegato nominato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Daniela Angelozzi, con ordinanza del giorno 28 novembre 2024, e successiva ordinanza di prosecuzione delle attività di vendita del 20 marzo 2025 emessa a seguito di richiesta di integrazione peritale, ai fini del compimento delle operazioni relative alla vendita e di quelle successive, nonché delle attività tutte connesse e conseguenti previste dal D.L. 14 marzo 2005 n. 35 convertito, con modificazioni, nella Legge 14 maggio 2005 n. 80 e successive modificazioni ed integrazioni,

AVVISA

che il **giorno 23 settembre 2025**, alle **ore 15.00**, procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nella forma di **vendita asincrona con modalità telematica**, dei beni immobili relativi al giudizio di espropriazione immobiliare sopra emarginato e di seguito descritto.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Dati desunti da perizia:

LOTTO UNICO

Caratteristiche sommarie:

BENE N° 1: proprietà superficiaria per l'intero (1/1) di appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone n.16, scala A, interno 1, piano 1.

Unità immobiliare destinata a civile abitazione situata al primo piano di una palazzina condominiale sita in Via Gianni Marrone n.16 a Montesilvano (PE). Il condominio di forma in pianta a "L", presenta sul retro al piano terra, i parcheggi dei rispettivi alloggi mentre, sul davanti verso Via G. Marrone, sono presenti locali commerciali. E' quindi possibile girare tutt'attorno con la macchina e sul davanti; di fronte le vetrine dei locali commerciali, sono presenti aiuole e discreti spazi pedonali con dei parcheggi a pettine verso la strada principale. L'appartamento confina a sud con il vano scala condominiale, a est affaccia su un'area comune destinata a spazi di manovra, a nord affaccia su Via Gianni Marrone e a ovest affaccia su un'area pedonale e aiuole. L'immobile è costituito da un ingresso/soggiorno esposto a ovest, una cucina verso est poi, attraverso un disimpegno, si accede alla zona notte dove sono presenti un bagno, due camerette e una camera matrimoniale con bagno esclusivo. La pavimentazione è in gres, gli infissi in alluminio con vetrocamera. Sono inoltre presenti tre balconi, due più piccoli verso ovest e un balcone più lungo a est in comune tra le due camerette e il soggiorno. Al quinto piano (sottotetto) è presente un locale di sgombero formato

sostanzialmente da una stanza rettangolare con un lucernaio (non riportato nei titoli edilizi che hanno assentito l'immobile).

Dati Catastali Bene n.1:

Catasto Fabbricati del Comune di Montesilvano (PE): Fg. 11, Part. 1957, Sub. 35, Zc. 1, Categoria A2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani Rendita Euro 553,90 Indirizzo: VIA GIANNI MARRONE n. 16 Scala B Interno 1 Piano 1-5

Dati di superficie: Totale: 126 m2 Totale escluse aree scoperte b): 120 m2

BENE N° 2: proprietà superficiaria per l'intero (1/1) di garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, piano T.

Dati Catastali Bene n.2:

Catasto Fabbricati del Comune di Montesilvano (PE): Fg. 11, Part. 1957, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C6, Classe 3, Rendita Euro 33,98 Consistenza 14 m2 Indirizzo: VIA GIANNI MARRONE n. 14 Piano T Dati di superficie: Totale: 17 m2

Si segnala che **gli immobili sono gravati da diritto di abitazione** a seguito di Decreto di separazione con assegnazione beni Trascritto a Pescara il 14/02/2020 Reg. gen. 2204 - Reg. part. 1478 in data antecedente alla trascrizione del Verbale di pignoramento Trascritto a Pescara il 15/02/2024 Reg. gen. 2231 - Reg. part. 1631, ma successivo all'iscrizione dell'ipoteca a garanzia del credito per cui si procede alla vendita forzata dei beni iscritta a Pescara il 17/03/2008 Reg. gen. 4529 - Reg. part. 883; **pertanto, il diritto di abitazione non è opponibile alla procedura, al creditore pignorante e all'aggiudicatario.**

Il diritto di abitazione si estinguerà ai sensi dell'art. 2812 secondo comma c.c. con il trasferimento della proprietà in esito alla vendita forzata del bene.

Confini:

Bene n.1: Dalla perizia si legge che l'appartamento confina a sud con il vano scala condominiale, a est affaccia su un'area comune destinata a spazi di manovra, a nord affaccia su Via Gianni Marrone e a ovest affaccia su un'area pedonale e aiuole. Salvo altri e più aggiornati confini.

Bene n.2: Dalla perizia si legge che il garage confina verso nord/est su area esterna destinata a spazi di manovra del condominio, a nord/ovest verso il marciapiede e viabilità pubblica, a sud/ovest con altro locale (commerciale) e a sud/est confina con altra unità (garage). Salvo altri e più aggiornati confini.

Normativa urbanistica:

Bene n.1 e n.2: Dalla perizia si legge che "L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura, ricade all'interno del comparto P.E.E.P. n.4 del Comune di Montesilvano di cui all'art.46 delle NTA Piano Regolatore Generale - Sottozona C2 - "Zone P.E.E.P. realizzate".

Come si evince da nota di chiarimento depositata dal perito in data 27 novembre 2024, cui si rimanda per maggiori approfondimenti, la proprietà dell'area è in capo al Comune di Montesilvano in forza di Convenzione

per la cessione del diritto di superficie su area destinata alla costruzione di alloggi di tipo economico e popolare del 31 gennaio 1985 Repertorio n. 6893, Racc. n. 2857, registrata a Pescara il 27 maggio 1985 al n. 3301 ed ivi trascritta il 15 giugno 1985 al n. 4286 del Registro Generale e al n.3330 del Registro Particolare, con la quale il Comune di Montesilvano cedeva in diritto di superficie, per la durata di 99 (novantanove) anni, rinnovabili per altri 99 (novantanove).

Al riguardo si segnala che il Comune di Montesilvano, con riscontro del 21 maggio 2025 alla comunicazione prot. n. 20960 del 25.03.2025 inviata dal Professionista Delegato concernente la notifica della Procedura Esecutiva, ha comunicato di non voler partecipare all'asta né di avanzare ulteriori iniziative in merito alla procedura. Ha, inoltre ricordato:

“• che dopo la procedura, per successive alienazioni o locazioni a terzi, gli immobili vincolati potranno essere comunque alienati o locati ma sempre previo nulla osta comunale e a prezzo massimo di vendita o a canone massimo di locazione calcolati dal Comune sulla base di quanto disposto dalla Convenzione, a norma della Legislazione vigente in materia;

• che i vincoli di prezzo massimo di vendita e di canone massimo di locazione, imposti dalla Convenzione sugli immobili in oggetto, rimarranno validi fino a quando, dopo il pagamento del corrispettivo al Comune, non verranno rimossi mediante la stipula di una specifica convenzione modificativa tra proprietario degli immobili ed Amministrazione comunale e che, pertanto, per i futuri acquirenti di immobili P.E.E.P. convenzionati, rimarrà sempre aperta la possibilità di poter rimuovere i vincoli imposti dalla Convenzione mediante il pagamento del corrispettivo al Comune e la stipula di una CONVENZIONE MODIFICATIVA, in modo tale da non dover più cedere tali immobili a prezzo calmierato imposto dalla Convenzione sensibilmente più basso del prezzo di libero mercato, ma da poterli vendere/locare a prezzo libero, scelto in piena autonomia dal proprietario.”

Si rimanda comunque al contenuto della medesima convenzione ed ai relativi vincoli che graveranno sull'aggiudicatario.

Corrispondenza catastale:

Bene n.1 e n.2: Dalla relazione iniziale del perito depositata in data 19 ottobre 2024, cui si rimanda per maggiori approfondimenti, si legge che “Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. La planimetria catastale, corrisponde allo stato dei luoghi ma, alla data della visura, come ultimo dato, emerge che gli intestatari dei beni come sopra identificati sono:

- Comune di Montesilvano per il Diritto di Proprietà per l'area per 1/1;
- **** Omissis **** per il Diritto di abitazione per 1/1;

Da quanto sopra, sembra mancare il soggetto che detiene il Diritto superficiario che ad oggi, dovrebbe risultare ancora il Sig. **** Omissis ****.

Si dovrà procedere con eventuale rettifica dell'intestazione”.

Inoltre, dalla relazione integrativa del perito depositata in data 01 marzo 2025, cui si rimanda per maggiori approfondimenti, con riferimento all'esistenza di una "riserva" posta in visura catastale sulla particella, a destinazione "Ente urbano", del terreno su cui sorge il condominio ove ubicate le unità immobiliari oggetto della presente procedura, emerge che "è parere del sottoscritto che tale situazione sull'Ente urbano, seppur da sistemare per avere una continuità nelle trascrizioni, non inficia la vendita del bene oggetto della procedura il quale risulta oltretutto, come anche altre unità immobiliari presenti all'interno dello stesso condominio, già essere stato compravenduto più volte nel corso degli anni. Di fatti, essendo passati oltre vent'anni (circa 44 anni) la cancellazione della riserva 1 che compare in visura è prevista, come già detto, dal Decreto del 05/11/1969 - Min. Finanze "Approvazione dell'istruzione provvisoria per l'attuazione della legge 1° ottobre 1969 n. 679, concernente la semplificazione delle procedure catastali."

Regolarità edilizia:

Bene n.1: Dalla relazione del perito, cui si rimanda per maggiori approfondimenti, si legge che "L'immobile non 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. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. **L'immobile risulta agibile.** L'immobile oggetto della procedura, è stato realizzato in base ai seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Montesilvano a seguito di richiesta: Concessione Edilizia n.1896/83; Successiva Concessione Edilizia di variante n.2562/85; DIA di variante n.011339 del 27/02/2003. E' stata inoltre rilasciato la dichiarazione di Agibilità il 26/05/2004. In seguito di disamina dello stato attuale dei luoghi e confrontandolo con la planimetria catastale e l'ultimo titolo edilizio assentito sono emerse le seguenti difformità: Mentre la planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi, si sono riscontrate delle difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio che ha assentito l'immobile in oggetto (DIA di variante n.011339 del 27/02/2003). In particolare è emersa una modifica al wc in fondo al disimpegno che è stato ampliato a scapito della camera più piccola e spostando l'ingresso dal disimpegno all'interno della camera matrimoniale di fronte. Inoltre è stato demolito il tramezzo che separa la cucina dal tinello creando un unico ambiente ed è stato demolito anche il tramezzo che separava l'ingresso dal soggiorno creando anche qui un unico ambiente ingresso/soggiorno. I balconi più piccoli esposti a est, quelli della cucina e del bagno, sono stati chiusi con delle verande per le quali, a seguito di accesso agli atti agli uffici dell'urbanistica, non sono emersi documenti autorizzativi. In fine, in merito alla soffitta di pertinenza nel sottotetto al quinto piano, oltre ad alcune differenze di quote, è presente un lucernaio non indicato in progetto."

Bene N.2: Dalla relazione del perito, cui si rimanda per maggiori approfondimenti, si legge che: "L'immobile non 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. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. **L'immobile risulta agibile.** L'immobile oggetto della procedura, è stato realizzato in base ai seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Montesilvano a seguito di richiesta: Concessione Edilizia n.1896/83; Successiva Concessione Edilizia di variante n.2562/85; DIA di variante n.011339 del 27/02/2003. E' stata inoltre rilasciato la

dichiarazione di Agibilità il 26/05/2004. Come indicato in relazione nel garage, al momento del sopralluogo, era presente un piccolo soppalco non autorizzato e che sarà da rimuovere.

Si segnala che in caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare nullità ex art. 46 del DPR 380/01 e/o art. 40, comma 2, L. 47/85, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, **avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 28.2.1985, n. 47.**

Per i relativi costi di sanatoria si rinvia alla perizia di stima agli atti.

I costi per l'eventuale sanatoria saranno a carico dell'aggiudicatario.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

Bene n.1 E n.2: Dalla perizia si legge che: "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."

Bene n.1: Dalla perizia si legge che: "Non è stato possibile reperire le certificazioni impiantistiche ma è comunque presente una certificazione di realizzazione dell'immobile ai sensi della L.373 del 30/04/1976 (Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici) e Regolamento di esecuzione di cui al DPR n.1052 del 28/06/1977 vigenti all'epoca della realizzazione, successivamente abrogate dalla Legge 9 gennaio 1991, n. 10 e s.m. ed i. E' inoltre presente la dichiarazione di Agibilità del 26/05/2004 per cui si ritiene che, all'epoca del rilascio, siano stati consegnati tutti i documenti necessari secondo la normativa vigente all'epoca."

Bene n.2: Dalla perizia si legge che: "Trattandosi di un garage, non è necessario redigere l'APE ma, in ogni modo, non è stato possibile reperire le certificazioni impiantistiche quali quella dell'impianto elettrico ad esempio ma, essendo presente la dichiarazione di Agibilità del 26/05/2004, si ritiene che, all'epoca del rilascio, siano stati consegnati tutti i documenti necessari secondo la normativa vigente all'epoca."

Stato conservativo:

Bene n.1: Dalla relazione del perito, cui si rimanda per maggiori approfondimenti, si legge che:

"L'unità immobiliare in oggetto, al momento del sopralluogo, si presentava in buone condizioni senza evidenti segni di degrado. I pavimenti, le tramezzature, gli intonaci, le tinteggiature e gli infissi, si trovavano in buone condizioni senza alcuna evidenza di necessità di lavori di manutenzione."

Bene n.2:

Dalla relazione del perito, cui si rimanda per maggiori approfondimenti, si legge che: "Il garage presenta al suo interno un piccolo soppalco per il deposito di materiale; Tale soppalco, non autorizzato, sarà da rimuovere e saranno necessari piccoli interventi di manutenzione quali la riparazione di alcuni intonaci e nuova tinteggiatura."

Stato di occupazione:

Bene n.1 e n.2: L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** unitamente ai due figli minori in forza della sentenza (Atto dell'Autorità Giudiziaria del 11/02/2020) del Tribunale di Pescara che ha emesso

un decreto di separazione con assegnazione dei beni, dando il Diritto di Abitazione alla Sig.ra **** Omissis
**** ex moglie (separata) dell'esecutato.

Vincoli ed oneri condominiali:

Da comunicazione inviata dal perito al Professionista Delegato emerge che le quote insolute ammontano ad euro 709,21. **A norma dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione al Codice di Procedura Civile, gli oneri condominiali scaduti, da aggiornare alla data di trasferimento, resteranno a carico dell'aggiudicatario con riferimento all'anno in corso e a quello precedente alla data di emissione del decreto di trasferimento.**

Si precisa che a carico degli immobili posti in vendita, risulta la seguente formalità non cancellabile con il decreto di trasferimento:

Atto Giudiziario - Decreto di separazione con assegnazione beni Trascritto a Pescara il 14/02/2020 Reg. gen. 2204 - Reg. part. 1478.

Per il dettaglio delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili, e per i relativi oneri di cancellazione, si rimanda a quanto riportato nella perizia del 19 ottobre 2024.

PREZZO BASE D'ASTA: € 126.750,00 (Euro centoventiseimilasettecentocinquanta/00)

OFFERTA MINIMA: € 95.062,50 (Euro novantacinquemilasesantadue/50). L'Offerta minima corrisponde al 75% del valore d'asta

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: € 2.000,00 (Euro duemila/00)

Oltre oneri fiscali, come per legge.

TRATTAMENTO FISCALE IVA:

La vendita dei beni non è soggetta ad IVA.

Salva la diversa disciplina fiscale imperativa applicabile.

Gli immobili sono meglio descritti nella relazioni del C.T.U., Arch. Fabrizio Fragasso depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari in data 19/10/2024, nella nota di chiarimento depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari in data 27/11/2024 e nella perizia integrativa depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari in data 01/03/2025 e consultabili in forma epurata dalle generalità del debitore e di terzi sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net.

Per tutto quanto NON INDICATO nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia di stima agli atti.

VISITA DEGLI IMMOBILI

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici (15) giorni dalla richiesta (compatibilmente con le esigenze del caso). La richiesta di visita è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La

disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro (art. 560 c.p.c.).

REGIME DELLA VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori; con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge (ed eventuale regolamento di condominio).

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità e di eventuali difformità, anche di misura, della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli immobili e degli impianti a norme di legge vigenti, spese condominiali, ove previste, dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - 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 che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura, (ad eccezione di quelle, eventualmente, già indicate nella descrizione degli immobili) e maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato presso il suo studio.

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.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

Tutte le notizie inerenti i beni immobili pignorati, seppur non espressamente richiamate nel presente avviso, si reputano ben conosciute dai partecipanti alla vendita, sui quali grava, pertanto, l'onere di prendere visione ed esaminare attentamente il contenuto della relazione dell'esperto e della documentazione ipocatastale; la partecipazione alla vendita senza incanto implica, pertanto, la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

Si richiamano le vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato.

CONDIZIONI DI VENDITA

Disposizioni generali

Il Gestore della vendita telematica è: **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.**

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 formulata esclusivamente con modalità telematiche 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 o www.astetelematiche.it.

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

L'offerta dovrà essere presentata entro le ore 12.00 del 22 settembre 2025, giorno precedente quello fissato per la verifica di ammissibilità.

L'offerta dovrà contenere:

- a) copia del documento 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 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 dell'importo della cauzione - segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento e copia dell'IBAN dal quale è stato disposto - effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;
- c) la richiesta di eventuali agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"). Mentre i relativi moduli saranno depositati solo all'esito dell'aggiudicazione finale (stilati sui moduli reperibili sul sito internet del Tribunale di Pescara www.tribunale.pescara.it);
- d) se il soggetto offerente è coniugato, la dichiarazione relativa al regime di comunione legale dell'offerente (la relativa documentazione, con copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, potrà essere inviata al delegato – e da questi trasmessa telematicamente - entro il momento del saldo prezzo);
- e) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, recente copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese di non oltre 12 mesi) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- g) se l'offerta è formulata da più persone 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 presente l'offerta.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

- a) è sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
b) oppure, è direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

- l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;
- il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale, gli allegati all'offerta e la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo, vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

- a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), accedendo all'area "Pagamenti online tramite pagoPa- utenti non registrati" sul portale dei servizi telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di **mancato funzionamento** dei sistemi informativi del dominio giustizia, l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015. I gestori della vendita telematica ne daranno comunicazione agli interessati con avviso pubblico 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, primo comma, 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, 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.

Cauzione

L'offerente è tenuto al versamento di una somma pari **almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, a titolo di cauzione (**la causale del bonifico conterrà la dicitura "versamento cauzione"**), che sarà trattenuta in caso di aggiudicazione e successiva decadenza per mancato versamento del saldo prezzo nei termini.

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere **versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario n. 156565 intestato a TRIB. PESCARA PROC. ES. IMM.RE N. 31/2024**

R.G. ed acceso presso Banca di Credito Cooperativo di Castiglione Messer Raimondo e Pianella in Corso Vittorio Emanuele II n. 350 in Pescara (Pe), coordinate IBAN: IT24V084731540000000156565, con la causale "versamento cauzione Procedura Esecutiva Immobiliare nr. 31/2024 R.G.E.".

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

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) 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 ed il cui IBAN è stato precisato e documentato nell'offerta.

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali verranno effettuate tramite il portale www.astetelematiche.it 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).

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, 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.

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

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro il termine sopra indicato;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

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.

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

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

- a) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene sarà aggiudicato all'offerente;
- b) se 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 sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:
 - in primo luogo, 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 tal caso il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione;
 - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in tal caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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

- a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);
- b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci e ad assumere le determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: il professionista individuerà la migliore offerta tenendo 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;

c) il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" 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 d'asta/prezzo di riferimento" 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.

Gara tra gli offerenti

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

In particolare:

- a) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- b) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- c) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine **alle ore 13.00 del SECONDO giorno successivo** a quello in cui il professionista ha avviato la gara.

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

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

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.

PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente rinviato al primo giorno non festivo successivo.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le hanno effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione al migliore offerente in conformità ai criteri sopra indicati.

INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

Saldo del prezzo

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo **entro il termine indicato in offerta**, oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine di centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione**, salvo quanto previsto in ordine alla possibilità di corrispondere il prezzo residuo in via rateale.

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 delegato potrà richiedere, in caso di incertezza, indicazioni specifiche al GE.

Le disposizioni di cui al punto relativo alla decadenza dell'aggiudicatario ammesso al beneficio del pagamento rateizzato si applicheranno, altresì, nel caso in cui l'aggiudicatario non versi anche solo una rata del prezzo entro dieci giorni dalla scadenza del termine. In tal caso il giudice procederà ai sensi dell'art. 587, 1° comma secondo periodo disponendo la perdita a titolo di multa delle rate già versate; in tal caso il giudice ordinerà all'aggiudicatario il rilascio dell'immobile al custode ed il decreto costituisce titolo esecutivo.

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo con le **seguenti modalità**:

- a) **bonifico bancario** sul conto **corrente bancario n. 156565 intestato a TRIB. PESCARA PROC. ES. IMM.RE N. 31/2024** ed **accesso presso Banca di Credito Cooperativo di Castiglione Messer Raimondo e Pianella**

in Corso Vittorio Emanuele II n. 350 in Pescara (Pe), coordinate IBAN: IT24V0847315400000000156565, con la causale **“saldo prezzo Procedura Esecutiva Immobiliare nr. 31/2024 R.G.E.”** (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell’ordine di bonifico);

- b) oppure, consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato al Tribunale di Pescara Procedura Esecutiva Immobiliare n. 31/2024 R.G.E.

In caso di inadempimento all’obbligazione del 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 dovrà aver luogo con le seguenti modalità:

- a) l’aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- b) il professionista delegato verserà l’ottanta per cento (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.;
- c) il professionista delegato tratterrà il restante venti per cento (20%) (oltre all’importo per le spese ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente 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.

L’aggiudicatario potrà avvalersi della 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.

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 il pignoramento, sono a carico della procedura esecutiva e, pertanto, il delegato è autorizzato 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 dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, **somma pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista delegato e salvo conguaglio finale**, per far fronte alle spese e all'assolvimento delle imposte, con l'avvertenza che le somme versate andranno imputate anzitutto a titolo di spese ex art. 1194 c.c.

In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza. Sono a carico dell'aggiudicatario, altresì, tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal Giudice dell'Esecuzione.

Si segnala che in caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare nullità ex art. 46 del DPR 380/01 e/o art. 40, comma 2, L. 47/85, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 28.2.1985, n. 47.

Obbligo di rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585 comma 4 c.p.c.

L'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio) (secondo modello reperibile sul sito internet del Tribunale di Pescara <https://tribunale-pescara.giustizia.it/> e sul sito www.procedure.it)

entro il termine fissato per versamento del saldo prezzo con espresso avvertimento che, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., come modificato dall'art. 3 del d. lgs. 164/2024, se ne nel termine stabilito non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, comma 4 c.p.c., l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto.

Condizioni generali dell'assegnazione

Il professionista delegato provvederà 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:

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- 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 provvederà a:

- a) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
- b) fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a centoventi (120) giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti;
- c) trasmettere al Giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento;
- d) trasmettere al Giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento;
- e) 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 favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Altre informazioni per l'aggiudicatario

Presso il Tribunale di Pescara (III Piano, Blocco C, Stanza n. 319) è presente uno sportello di assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche (tel. 085.4503527) aperto il lunedì 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 ad addebito ripartito: 848.58.20.31;
- centralino: 0586/20141;
- email: assistenza@astetelematiche.it.

I recapiti telefonici sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

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

Adempimenti pubblicitari

Del presente avviso sarà data pubblicità, a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. mediante:

- a) pubblicazione dell'avviso di vendita sul [Portale delle Vendite Pubbliche](#) del Ministero della Giustizia;
- b) pubblicazione, unitamente a copia 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 dell'avviso di vendita, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;
- d) pubblicazione dell'avviso di vendita, della ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astalegale.net di titolarità di Astalegale.net S.p.A.;
- e) pubblicazione per estratto sul periodico [Pescara Affari](#) con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi.

Maggiori informazioni potranno richiedersi al professionista delegato, Dr. Luca Cosentino, presso lo studio sito in Pescara (PE) Lungomare G. Matteotti n. 27 e.mail: studiocosentino@hotmail.com.

Pescara, 12 giugno 2025

*Il Professionista delegato dal G.E.
Dott. Luca Cosentino*