

TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 57/2025 RGE

Il dott. Gianluca Marini,
con studio a Pescara in via Botticelli n. 35, custode e professionista delegato ai sensi
dell'art.591 bis c.p.c., alle operazioni di vendita nella procedura n.57/2025 RGE, giusta
ordinanza di nomina resa dal G.E.,

RENDE NOTO

che, il giorno 01/04/2026 **alle ore 10:00** SI PROCEDERA' ALLA VENDITA SENZA
INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA tramite la piattaforma
www.astetelematiche.it ai sensi dell'art. 570 s.s. c.p.c. e art .24 D.M. 32/2015, dei
seguenti beni immobili pignorati.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Bene N° 1 – Diritto di proprietà superficiaria (1/1) Appartamento ubicato a Pescara (PE) -
Via Tirino 233, edificio Unico, scala A, piano 2

L'appartamento si colloca in una palazzina posta alla via Tirino 233 in Pescara, piano
secondo, scala A, sub 29. L'appartamento si posiziona in un condominio e palazzina
composta da più appartamenti e di dimensioni modeste, posto antistante la via Tirino al n.
233, l'appartamento specifico si affaccia sulla medesima. L'appartamento al sub 29 si
posiziona sul fronte Nord-Ovest ed al piano secondo, con accesso dall'interno del vano
scale condominiale, risulta inoltre presente un ascensore regolarmente funzionante. Si
accede al sub 29 al piano secondo, mediante un portone semi-blindato di qualità media,
l'appartamento si compone di un disimpegno, una sala, un angolo cucina, due bagni, una
camera matrimoniale ed una cameretta, un balcone sul fronte Via Tirino. L'accesso al
balcone è dato dalla portafinestra della sala. Il bagno della zona giorno presenta un
antibagno. La zona notte risulta distribuita da un disimpegno che permette l'accesso alle
due camere e bagno. I vani sono di forma regolare, l'altezza dei vani ed appartamento e' di
2,70 ml, tutti i vani risultano muniti di luce naturale eccetto il bagno zona notte.

Identificato al catasto Fabbricati di Pescara: FG. 41; PART.334; SUB 29; CAT. A/2;
CLASSE 2 ; CONS. 4,5 VANI; SUPERF. CAT. 100,00 ; R.C. 569,39; PIANO 2°,SCALA A, .

Destinazione urbanistica: L'appartamento insiste da norme NTA negli articoli 30-33 del
Comune Pescara:

Art. 30 – ZONA B: AREE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE

La zona B comprende le aree totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A per
le quali il P.R.G.prevede interventi di recupero e di ristrutturazione del patrimonio edilizio
esistente, di adeguamento delle urbanizzazioni e di completamento dei lotti ineditati. 2.
Tale zona é suddivisa nelle sottozone B1, B2, B3,B4, B5, B7, B8, B9 e B10, per le quali
sono indicate negli articoli successivi ulteriori e specifiche disposizioni e procedure per gli
interventi edilizi. 3. Nelle aree di questa zona ricadenti nella zona A del Piano Regionale
Paesistico non è consentito aumentare le cubature esistenti.

Art. 33 – SOTTOZONA B3: COMPLETAMENTO E RECUPERO

La sottozona B3 comprende aree semicentrali e periferiche, comprese nei settori urbani 3,
4, 5, 6, 7, 8, 9 e10, prevalentemente edificate, salvo singoli lotti di modeste dimensioni
ancora ineditati, destinati sia al completamento della urbanizzazione e della edificazione,
sia al recupero del patrimonio edilizio esistente.

2. Per il lotto di terreno di complessivi mq. 420 in catasto terreni al foglio 11 particelle 423 – 453 adiacente alla sottozona B1 nei pressi del complesso storico della basilica “Madonna dei Sette Dolori” l'altezza è fissata in m 7,80. 3. In tale sottozona, sugli edifici esistenti, sono consentiti interventi diretti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii. 4. Nei lotti ineditati, l'indice fondiario (If) è pari a 2,00 mc/mq. Nei lotti edificati con indice fondiario inferiore a 2,00 mc/mq è consentito ampliare gli edifici esistenti fino al raggiungimento di tale indice o riedificare con lo stesso indice. Gli interventi di nuova edificazione e ampliamento, devono rispettare: - un lotto minimo di mq 400,00 o di mq 300,00 nei soli casi in cui ci sia la possibilità di edificare in aderenza a pareti non finestrate; Gli interventi di nuova edificazione devono conformarsi ai seguenti parametri: - indice minimo di permeabilità pari al 40%; - rapporto massimo di copertura pari al 50% - rapporto di densità arborea (A) pari a un albero ogni 100 mq di sf. 28. Sono ammessi gli usi di cui all'art. 27, comma 4, lett. a), b), c2), c3), d), f). Gli usi di cui alla lett. c1) sono ammessi limitatamente alle botteghe per attività artigianali di servizio (idraulico, fabbro, carrozziere, tappezziere, autolavaggio, ecc.) Nei settori urbani 1, 2, 5, 6, 8, 9 l'altezza massima è m. 25,00. Nei settori urbani 3,4,7,10 l'altezza massima è di 15,30. Nell'ambito dei settori 4, 5, 7, 9 e 10, nelle zone soggette alla disciplina di cui al D.Lgs n.42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", l'altezza degli edifici non può essere superiore a m. 9,30. 5. Nelle aree di questa sottozona comprese nelle zone di rispetto cimiteriale non è consentito aumentare le cubature esistenti. 6. Gli edifici fronteggianti strade pubbliche, sporgenti rispetto all'allineamento prevalente, qualora soggetti a interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii. devono rispettare tale allineamento prevalente con la possibilità di recuperare la relativa volumetria. 7. In questa sottozona sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 32 delle presenti norme. È altresì consentita la realizzazione di autorimesse non pertinenziali interrate nei soli casi in cui sia stata realizzata la dotazione minima di parcheggi pertinenziali prevista dalle vigenti Leggi e si rispetti l'indice di permeabilità. 8. Gli edifici o parti di essi compresi in tale sottozona adibiti a spazi per spettacoli cinematografici autorizzati ai sensi della legislazione in materia, costituiscono attrezzature di interesse comune ai sensi dell'art. 3, comma 2, lett. b) del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 e come tali devono conservare quest'ultima destinazione. 9. Qualora il lotto fronteggi una strada pubblica o di pubblico transito, ancorché privata, si considera il limite della strada, attualmente esistente definita e costituita in tutte le sue parti, allargato di almeno m 2,00 e fino all'ampliamento previsto dal PRG, per l'intero fronte del lotto a prescindere dai confini catastali. Nel caso si ceda gratuitamente al Comune il predetto allargamento stradale, è possibile usufruire sul lotto della relativa capacità edificatoria esistente. Ferma restando la cessione minima precedente, il fabbricato può godere delle deroghe ai distacchi di zona di cui alla lett. g) del precedente art. 8, se l'allineamento prevalente presenta un distacco dall'attuale sede stradale inferiore a m 2,00, il fabbricato può essere collocato a m. 2,00 dalla sede stradale; se l'allineamento prevalente presenta un distacco dall'attuale sede stradale superiore a m. 2,00, il fabbricato può essere collocato secondo l'allineamento prevalente. Qualora non si usufruisca della deroga di cui sopra, o l'area d'intervento non ricada nei settori urbani indicati dalla lett. g) dell'art. 8, il fabbricato deve essere posto a m. 5,00 dal limite dell'allargamento (5+2). 10. Gli edifici o parti di essi destinati a housing sociale di cui alla lett. a) delle presenti norme devono conservare tale destinazione. Non è ammesso in alcun caso il cambio d'uso. 11. Gli edifici realizzati nell'ambito dei PUE e piani attuativi collaudati ricadenti in zona b e c per i quali sia stata già ottenuta l'agibilità degli edifici, sono disciplinati dal presente articolo. 12. Per gli edifici realizzati nell'ambito del Piano di Zona deve essere garantito il mantenimento della tipologia edilizia esistente.

L'edificio è stato realizzato conformemente alle previsioni urbanistiche dello strumento di pianificazione vigente al momento della costruzione.

Regolarità urbanistica: La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'appartamento è fabbricato presentando da regolare accesso agli atti i seguenti titoli autorizzativi che lo legittimano:

Prima autorizzazione prot.51757 del 02.08.1968,

Prima dichiarazione di Abitabilità prot.7189 del 22.11.1972;

Permesso di Costruire n.126 del 19.04.2004;

DIA prot.139639 del 12.10.2007 in variante al PdC 126/2004;

DIA prot.145864 del 24.10.2007 in variante al PdC 126/2004;

Attestato di Certificazione Energetica dell'appartamento SUB 29, CLASSE D, del 04.03.2013;

Risultano inoltre presenti l'attestazione di regolarità delle opere e di corrispondenza degli impianti rilasciata in data 23.04.2013, i Certificati di Conformità agli impianti elettrici rilasciato in data 05.03.2010, Collaudo e Certificato dell'ascensore del 29.03.2010, il rilascio del Certificato di Conformità dell'impianto termico idrico sanitario e gas del 25.05.2009.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 135.311,83

OFFERTA MINIMA: Euro 101.483,87

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: Euro 2.000,00

La vendita non è soggetta ad IVA, come per legge.

Gli immobili posti in vendita sono meglio descritti nella relazione di stima del CTU Arch. Marco Rossi, depositata presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in data 09/11/2025 e consultabile sui siti: www.astegiudiziarie.it e www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, 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 dell'immobile, depositata nella procedura esecutiva dall'esperto.

Stato di occupazione dell'immobile: occupato dal debitore

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il Professionista Delegato renderà pubblica notizia della vendita mediante: Pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>), inserimento dell'avviso e degli allegati, sul sito internet www.astegiudiziarie.it e, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, sul sito internet www.astalegale.net ed inoltre pubblicazione per estratto sul periodico Pescara Affari, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

CONDIZIONI E MODALITÀ DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, 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. La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

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 delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sul bene aggiudicato saranno a carico della procedura.

Sono altresì 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 l'aggiudicatario, potrà, con il consenso dell'Istituto mutuante profittare del mutuo frazionato sull'appartamento purché nei quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva 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 co. 5° dell'art. 41 D. Lgs. 385/93 l'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 1/10/1983, a norma delle disposizioni di cui al capo IV L. 47/85 (non abrogate dal TU edilizia di cui al DPR 380/01 come previsto dall'art. 136 T.U. cit.) l'aggiudicatario ha facoltà di presentare presso il

Comune ove si trovi l'immobile domanda di sanatoria nel termine di 120 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento "purché le ragioni di credito" fatte valere nell'esecuzione dal creditore procedente o intervenuto, siano di data antecedente all'entrata in vigore della L. 47/85.

Ai sensi dell'art. 35, XII c. L. 47/85 nel caso in cui, pur non risultando rilasciata la concessione in sanatoria (condono), risulti presentata la relativa domanda a suo tempo da parte del proprietario o altro avente diritto, la domanda di condono deve ritenersi accolta tacitamente, ai sensi dell'art. 36 L. 47/85 qualora risultino decorsi 24 mesi dalla presentazione della domanda 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'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario potrà, previa idonea dichiarazione ai sensi dell'art. 41 TUB, avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo stipulato dal debitore esecutato, accollandosi così in conto prezzo di aggiudicazione il residuo capitale del mutuo fondiario relativo all'immobile aggiudicato.

È ammissibile il pagamento rateale del prezzo. In tal caso si specifica che l'offerta sarà ritenuta 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 alla quale deve essere allegata la relativa documentazione comprovante le motivazioni che giustifichino il pagamento rateale.

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.

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.

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 deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE CON PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN MODALITÀ TELEMATICA

1) COME PARTECIPARE

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare 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.

L'offerta ed i relativi documenti allegati, indicati di seguito in questo paragrafo 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 (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).

c) Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015. I gestori della vendita telematica ne danno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. 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.

d) 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 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.

e) i problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

f) 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> allegando al messaggio di posta elettronica certificata l'apposita ricevuta rilasciata dal Portale dei Servizi Telematici

g) 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_Offer
ta_telematica_PVP.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offer_ta_telematica_PVP.pdf)

h) 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 oltre che l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" mentre i relativi moduli reperibili sul sito internet del Tribunale di Pescara www.tribunale.pescara.it saranno presentati solo all'esito dell'aggiudicazione finale).

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

1. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.
2. 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; deve essere inoltre indicato, se l'offerente è coniugato, in caso di comunione legale di beni le generalità del coniuge (codice fiscale, luogo e data di nascita) nonché 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, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta. Nell'ipotesi di offerta presentata da più soggetti, essa dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle rispettive quote.
3. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare, oltre a copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta.
4. È ammessa la partecipazione per il tramite di procura legale ex art. 571 che dovrà essere allegata all'offerta.
5. 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.
6. Per le persone giuridiche: copia del documento (ad es. certificato o visura CCIAA in corso di validità legale) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente oppure 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 (nome, cognome, luogo e data di nascita, recapito telefonico, e copie fotostatiche del documento di identificazione, fronte-retro, e del codice fiscale).

2) VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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.

Si consiglia di effettuare il versamento della cauzione almeno cinque (5) giorni prima della vendita, in modo tale da consentire l'accredito **entro il giorno precedente** alla

data fissata per la vendita, pena l'inammissibilità della offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura:

Tribunale di Pescara – Proc. Esec. N. 57/2025 R.G.E. coordinate **IBAN IT 72 X 05033 15400 000000114681**, presso Banca Popolare delle Province Molisane S.C.P.A.R.L. a specificando nella causale del bonifico: **“Nome e cognome del Professionista Delegato - Data dell’Asta – versamento cauzione – numero della procedura”**.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

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.

3) 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. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito 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 posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

Il Professionista delegato esaminerà le buste e delibererà sulla correttezza e completezza delle offerte in conformità alle prescrizioni generali dell'art. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali dell'ordinanza, oltre che sull'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati, procedendo, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

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, (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), 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 e 589 c.p.c. . Nel primo caso il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la

circostanza al G.E. Nel secondo caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica ASINCRONA tra gli offerenti con il sistema dei plurimi rilanci on line, 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 inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità ed avrà termine alle ore 13.00 (tredici) del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista delegato ha avviato 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 ovvero 12 prolungamenti.

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

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato offerta irrevocabile di acquisto al maggior importo del prezzo offerto. Nel caso di offerte a parità di prezzo, verrà dichiarato aggiudicatario chi ha versato il maggior importo della cauzione prestata. In caso di parità di cauzione prestata, verrà valutato il minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo, ed in caso di parità termine di versamento di saldo prezzo l'immobile verrà aggiudicato a 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 E FONDO SPESE DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà, entro il termine indicato in offerta o, in mancanza di un termine indicato, 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 tramite bonifico bancario sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) più il 20% del prezzo di aggiudicazione o al 15% del prezzo di aggiudicazione, ove dichiarati di volersi avvalere dei benefici fiscali legati all'acquisto della prima casa a titolo di fondo spese, salvo

conguaglio in caso di insufficienza delle somme, da versarsi entro venti giorni dalla richiesta del professionista delegato; in alternativa il saldo prezzo potrà essere versato tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pescara procedura esecutiva immobiliare n. 57/2025 R.G.E..

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;

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

I) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;

II) il professionista delegato verserà l'**80%** dell'importo al creditore fondiario con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (allo scopo di evitare che al creditore fondiario vengano assegnate somme diverse da quelle poi oggetto di assegnazione definitiva, il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme); a tal fine il professionista inviterà il creditore fondiario a fargli pervenire, prima degli esperimenti, la nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata in suo favore con avviso che, in mancanza, non potrà farsi luogo al versamento diretto in favore del creditore fondiario. In caso di mancata o intempestiva precisazione del credito fondiario, il professionista gli comunicherà che l'intero residuo prezzo sarà versato alla procedura nel termine fissato.

III) il professionista delegato tratterrà il restante **20%** (oltre all'importo per le spese ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul c/c della procedura a tutela del pagamento delle spese degli ausiliari della procedura, al fine di evitare che al riparto, causa il versamento integrale a mani del fondiario, siano carenti persino le somme per pagare delegato e stimatore.

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. Il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita 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.

Le disposizioni di cui al punto precedente 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

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.

INFORMAZIONI

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 www.astalegale.net, 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. 085/9151705) 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:

- centralino: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti 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.

Ulteriori informazioni possono essere richieste al professionista delegato Dott. Gianluca Marini Via Botticelli n. 35 - Pescara, Tel 085/9218180 mail: studiocommercialisti.marini@gmail.com

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.

Il Professionista Delegato

Dott. Gianluca Marini