

TRIBUNALE CIVILE di PESCARA

Procedura N. 1419/2019 V.G.

Giudice della Successione dott.ssa Marganella

EREDITA' GIACENTE [REDACTED]

AVVISO di VENDITA senza INCANTO a norma dell'art. 591 bis c.p.c.**con eventuale gara in modalità ASINCRONA (telematica)**

Il Curatore dell'Eredità giacente avv. Roberta Colitti, con studio in Pescara alla Via Nicola Fabrizi n.60, delegata dal Giudice della Successione dell'Eredità Giacente presso il Tribunale di Pescara al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse e conseguenti, giusto provvedimento di delega del 21.07.2025 comunicata il 14.08.2025;

AVVISA

che il giorno 11 novembre 2025 alle ore 9.45 avanti a sé, presso l'aula riservata alle vendite delegate del Tribunale Civile di Pescara (blocco C, 3° piano), avverrà **il primo esperimento** di **VENDITA SENZA INCANTO per i seguenti lotti, con eventuale gara in modalità ASINCRONA tramite la piattaforma www.astetelematiche.it** dei beni immobili di cui ai lotti (secondo le "condizioni di vendita" previste nel presente avviso) relativi al procedimento di volontaria giurisdizione in epigrafe.

LOTTO 1

- Appartamento ubicato a Pescara (PE) - VIA TAVO n.79, piano 2 sub 7.

L'immobile è sito nel comune di Pescara, al secondo piano di un fabbricato di cinque livelli, ubicato in zona di completamento e recupero di PRG, in area periferica a sud-ovest tra la via Tiburtina Valeria ed il fiume Pescara, servita da strutture commerciali e dal trasporto pubblico. Lo stabile è stato edificato nel 1963 con struttura in cemento armato e con mediocri rifiniture. L'immobile in oggetto, con altezza interna di m 2,95, presenta la distribuzione interna con un ingresso, una cucina, un soggiorno, un disimpegno, tre camere da letto, un bagno, due ripostigli e due balconi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 809, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A2. Destinazione urbanistica: Il fabbricato, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescara, ricade nella Sottozona "B3" finalizzata, secondo l'art. 33 delle norme tecniche di attuazione, al completamento e recupero.

Immobile posto in vendita per il diritto di proprietà per la quota 1/1 e sul quale grava il diritto di abitazione per la quota 1/1 a favore di un terzo come meglio specificato in perizia.

Immobile occupato dal titolare del diritto di abitazione.

Valore di stima come da perizia € 102.359,40

-Prezzo base d'asta: € 102.359,40 oltre imposte di legge

-OFFERTA MINIMA: € 76.769,55 oltre imposte di legge

-Rilanci minimi € 2.000,00

LOTTO 2

- Appartamento ubicato a Pescara (PE) - VIA TAVO n.79, piano 1 sub 9

L'immobile è sito nel comune di Pescara, al primo piano di un fabbricato di cinque livelli, ubicato in zona di completamento e recupero di PRG, in area periferica a sud-ovest tra la via Tiburtina Valeria ed il fiume Pescara, servita da strutture commerciali e dal trasporto pubblico. Lo stabile è stato edificato nel 1963 con struttura in cemento armato e con mediocri rifiniture. L'immobile in oggetto, con altezza interna di m. 2,96, comprende un ingresso, una cucina/soggiorno, un disimpegno, due camere da letto, un bagno, e due balconi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 809, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A2

Destinazione urbanistica: Il fabbricato, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescara, ricade nella Sottozona "B3" finalizzata, secondo l'art. 33 delle norme tecniche di attuazione, al completamento e recupero.

Immobile posto in vendita per il diritto di piena proprietà per la quota 1/1

Immobile libero

Valore di stima come da perizia € 75.090,00

-Prezzo base d'asta: € 75.090,00 oltre imposte di legge

-OFFERTA MINIMA: € 56.317,50 oltre imposte di legge

-Rilanci minimi € 1.000,00

LOTTO 3

- Magazzino ubicato a Pescara (PE) - VIA CIGNO n.29, piano T sub 1

L'immobile oggetto di stima è sito nel comune di Pescara, al piano terra di un fabbricato ubicato in zona di completamento e recupero di PRG, in area periferica a sud-ovest tra la via Tiburtina Valeria ed il fiume Pescara, servita da strutture commerciali e dal trasporto pubblico. Lo stabile è stato

edificato nel 1963 con struttura in cemento armato e con mediocri rifiniture. Antistante il locale insiste un'area comune scoperta e recintata che può essere adibita a parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 809, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C2

Destinazione urbanistica: Il fabbricato, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescara, ricade nella Sottozona "B3" finalizzata, secondo l'art. 33 delle norme tecniche di attuazione, al completamento e recupero.

Immobile posto in vendita per il diritto di piena proprietà per la quota 1/1.

Immobile libero

Valore di stima come da perizia € 17.226,00

-Prezzo base d'asta: € 17.226,00 oltre imposte di legge

-OFFERTA MINIMA: € 12.919,50 oltre imposte di legge

-Rilanci minimi € 500,00

LOTTO 4

- Negozio ubicato a Pescara (PE) - VIA CIGNO n.31, piano T sub 2

L'immobile oggetto di stima è sito nel comune di Pescara, al piano terra di un fabbricato ubicato in zona di completamento e recupero di PRG, in area periferica a sud-ovest tra la via Tiburtina Valeria ed il fiume Pescara, servita da strutture commerciali e dal trasporto pubblico. Lo stabile è stato edificato nel 1963 con struttura in cemento armato e con mediocri rifiniture.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 809, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C1

Destinazione urbanistica: Il fabbricato, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescara, ricade nella Sottozona "B3" finalizzata, secondo l'art. 33 delle norme tecniche di attuazione, al completamento e recupero.

Immobile posto in vendita per il diritto di piena proprietà per la quota 1/1.

Immobile libero.

Valore di stima come da perizia € 25.504,00

-Prezzo base d'asta: € 25.504,00 oltre imposte di legge

-OFFERTA MINIMA: € 19.128,00 oltre imposte di legge

-Rilanci minimi € 500,00

LOTTO 5

- Negozio ubicato a Pescara (PE) - VIA CIGNO n.33, piano T sub 3

L'immobile oggetto di stima è sito nel comune di Pescara, al piano terra di un fabbricato ubicato in zona di completamento e recupero di PRG, in area periferica a sud-ovest tra la via Tiburtina Valeria

ed il fiume Pescara, servita da strutture commerciali e dal trasporto pubblico. Lo stabile è stato edificato nel 1963 con struttura in cemento armato e con mediocri rifiniture.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 809, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C1

Destinazione urbanistica: Il fabbricato, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescara, ricade nella Sottozona "B3" finalizzata, secondo l'art. 33 delle norme tecniche di attuazione, al completamento e recupero.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà per la quota 1/1

Immobile libero.

Valore di stima come da perizia € 25.880,00

-Prezzo base d'asta: € 25.880,00 oltre imposte di legge

-OFFERTA MINIMA: € 19.410,00 oltre imposte di legge

-Rilanci minimi € 500,00

LOTTO 6

- Negozio ubicato a Pescara (PE) - VIA TAVO n.75, piano T sub 4

L'immobile oggetto di stima è sito nel comune di Pescara, al piano terra di un fabbricato ubicato in zona di completamento e recupero di PRG, in area periferica a sud-ovest tra la via Tiburtina Valeria ed il fiume Pescara, servita da strutture commerciali e dal trasporto pubblico. Lo stabile è stato edificato nel 1963 con struttura in cemento armato e con mediocri rifiniture.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 809, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C1

Destinazione urbanistica: Il fabbricato, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescara, ricade nella Sottozona "B3" finalizzata, secondo l'art. 33 delle norme tecniche di attuazione, al completamento e recupero.

Immobile posto in vendita per il diritto di proprietà per la quota 1/1 e sul quale grava il diritto di abitazione per la quota 1/1 a favore di un terzo come meglio specificato in perizia.

Immobile occupato dal titolare del diritto di abitazione

Valore di stima come da perizia € 47.073,00

-Prezzo base d'asta: € 47.073,00 oltre imposte di legge

-OFFERTA MINIMA: € 35.304,75 oltre imposte di legge

-Rilanci minimi € 500,00

LOTTO 7

- Negozio ubicato a Pescara (PE) - VIA TAVO n.77, piano T sub 5

L'immobile oggetto di stima è sito nel comune di Pescara, al piano terra di un fabbricato ubicato in zona di completamento e recupero di PRG, in area periferica a sud-ovest tra la via Tiburtina Valeria ed il fiume Pescara, servita da strutture commerciali e dal trasporto pubblico. Lo stabile è stato edificato nel 1963 con struttura in cemento armato e con mediocri rifiniture.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 809, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C1

Destinazione urbanistica: Il fabbricato, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescara, ricade nella Sottozona "B3" finalizzata, secondo l'art. 33 delle norme tecniche di attuazione, al completamento e recupero.

Immobile posto in vendita per il diritto di piena proprietà per la quota 1/1.

Immobile libero e sul quale non grave il diritto di abitazione erroneamente indicato in perizia.

Valore di stima come da perizia € 49.000,00

-Prezzo base d'asta: € 49.000,00 oltre imposte di legge

-OFFERTA MINIMA: € 36.750,00 oltre imposte di legge

-Rilanci minimi € 500,00

LOTTO 8

- Garage ubicato a Pescara (PE) - VIA CIGNO n.27, piano T sub 10

L'immobile oggetto di stima è sito nel comune di Pescara, al piano terra di un fabbricato ubicato in zona di completamento e recupero di PRG, in area periferica a sud-ovest tra la via Tiburtina Valeria ed il fiume Pescara, servita da strutture commerciali e dal trasporto pubblico. Lo stabile è stato edificato nel 1963 con struttura in cemento armato e con mediocri rifiniture. L'immobile è adiacente all'area comune con il sub 1, recintata e dotata di passo carrabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 809, Sub. 10, Zc. 2, Categoria C6

Destinazione urbanistica: Il fabbricato, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescara, ricade nella Sottozona "B3" finalizzata, secondo l'art. 33 delle norme tecniche di attuazione, al completamento e recupero.

Immobile posto in vendita per il diritto di piena proprietà per la quota 1/1.

Immobile libero.

Valore di stima come da perizia € 23.200,00

-Prezzo base d'asta: € 23.200,00 oltre imposte di legge

-OFFERTA MINIMA: € 17.400,00 oltre imposte di legge

-Rilanci minimi € 500,00

Gli immobili sopra indicati sono meglio descritti nella relazione del Consulente tecnico della curatela Arch. Umberto Mucci, consultabile presso lo studio del curatore dell'Eredità Giacente Avv. Roberta Colitti Via Nicola Fabrizi n.60 e sui siti: <http://tribunale.pescara.it> ; www.astegiudiziarie.it ; portalevenditepubbliche.giustizia.it

REGIME DELLA VENDITA

Gli immobili di cui al lotto sopra indicato vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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, 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

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

Tutte le notizie inerenti i beni immobili, 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, nell'ordinanza che dispone la vendita e nella relazione peritale e nei suoi allegati.

La liberazione degli immobili, laddove occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del curatore dell'Eredità Giacente, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

MODALITA' della VENDITA TELEMATICA

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 Curatore delegato.

OFFERTA

- L'offerta può essere formulata esclusivamente con **modalità telematiche** tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it.

All'offerta devono essere allegati:

- a) copia del documento di identità in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- c) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.procedure.it;
- d) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità valido e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del 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 competente;
- f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle Imprese recente) 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, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

Si precisa che all'offerta dovrà essere allegata l'indicazione dell'IBAN dell'offerente al fine di consentire al Curatore dell'Eredità Giacente la restituzione della cauzione per la mancata aggiudicazione.

La sottoscrizione e trasmissione dovrà essere fatta in via alternativa con le seguenti modalità:

a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:

b) trasmessa direttamente a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: 1. 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; 2. 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).

In particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati 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), 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 Curatore 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 viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

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

CAUZIONE

La cauzione dovrà essere presentata mediante **bonifico bancario** con la causale **“versamento cauzione”**, allegato all'offerta unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto. L'offerente deve versare, con le modalità telematiche, una somma pari **al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a Eredità Giacente

presso la Banca Popolare di Bari filiale di Pescara Via Corso Vittorio Emanuele II n. 102 alle seguenti coordinate bancarie: IBAN: IT12E0843415401000000007318.

Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità della offerta, ovvero l'accredito dovrà essere operato **entro massimo il 10 novembre 2025, ore 12.00; qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il Curatore non riscontri l'accredito delle somme sul conto-corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà restituito dal Curatore dell'Eredità Giacente al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di cinque 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.

TERMINE per la FORMULAZIONE delle OFFERTE E DATA della VENDITA

L'offerta dovrà essere presentata **entro le ore 12:00 del 10 novembre 2025**.

La vendita avverrà il giorno immediatamente successivo ossia **il giorno 11 novembre 2025 alle ore 9.45**. Il giorno 11 novembre 2025 si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali e speciali nella ordinanza di delega ed alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo.

VERIFICA di AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE sulle OFFERTE

Il Curatore verifica preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali e speciali contenute nella ordinanza di vendita. All'esito della verifica sulla ammissibilità delle offerte, il curatore procede come segue:

In caso di presentazione UNICA OFFERTA AMMISSIBILE

Se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- il curatore 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);

Nell'indicato caso, il curatore pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice della successione.

In caso di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI

a) Il Curatore procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo);

b) All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il Curatore procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alla determinazione

sull'aggiudicazione nei seguenti termini: il Curatore 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 Curatore 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;

ESAME delle OFFERTE

-L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale piano terzo o in caso di impossibilità oggettiva all'utilizzo di tale stanza presso lo studio del Curatore delegato;

-Le buste telematiche contenenti le offerte non sono aperte sino al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

-La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche ha 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 Curatore:

- verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verifica l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procede 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 sono visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

GARA tra gli OFFERENTI

Il Curatore delegato, in caso di plurime offerte ammissibili, procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti nella forma della **VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche** - di seguito indicate - secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI sull'offerta più alta. Gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio (**rilanci plurimi**) solo con modalità telematiche e nel termine di seguito indicato.

In particolare:

- i. i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ii. ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- iii. 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 Curatore abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 13:00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il Curatore abbia 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 a mancata presentazione delle 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);

PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al Curatore 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 scadente 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 comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il Curatore di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);
- le comunicazioni ai partecipanti hanno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA ED EVENTUALE AGGIUDICAZIONE:

Il Curatore procede alla individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita e **a tutto quanto disciplinato nell'ordinanza di vendita cui integralmente si rinvia.**

ALLEGATO A1) : Informazioni per l'aggiudicatario

SALDO PREZZO di aggiudicazione

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro il **termine indicato** in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione.**

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

- bonifico bancario sul conto corrente **sul conto corrente intestato a Eredità Giacente** **[REDACTED]** **preso la Banca Popolare di Bari filiale di Pescara Via Corso Vittorio Emanuele II n. 102 alle seguenti coordinate bancarie: IBAN: IT12E0843415401000000007318** (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
oppure:

- ii) consegna al curatore di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pescara eredità giacente [REDACTED] V.G. 1419/2019.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo:

- i) l'aggiudicazione è revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione sono acquisite a titolo di multa;
- ii) il curatore 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 rito.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, 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 curatore per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice nonché le spese relative alla cancellazione trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli precedenti e successive all'apertura della procedura.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario deve depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita a carico dell'aggiudicatario (somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione o al 15% del prezzo di aggiudicazione, ove dichiarati di volersi avvalere dei benefici fiscali legati all'acquisto della prima casa).

Ove dette somme dovessero risultare insufficienti, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarle nella misura comunicatagli dal curatore, entro il termine di venti giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.). Nel caso di pagamenti parziali, le somme versate andranno imputate anzitutto a titolo di spese ex art. 1194 c.c.

All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il curatore redige prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso) e proceda alla restituzione di quanto versato in eccedenza. Autorizza quindi sin d'ora il curatore ad operare la restituzione nei termini sopra indicati con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura

Sono a carico dell'aggiudicatario eventuali spese di accatastamento dei beni immobili venduti.

Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento saranno anticipate dall'interessato.

Gli immobili, se necessario, dovranno prima del loro utilizzo essere resi conformi alle vigenti disposizioni e dotati a cura e spese dell'aggiudicatario delle relative certificazioni impiantistiche, energetiche e di quant'altro fosse previsto dalle stesse disposizioni.

A norma dell'art. 46 D.P.R. 6.6.2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora la costruzione dell'immobile sia iniziata dopo il 17.3.1985 e si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi (120) giorni dalla notifica o, in mancanza, dalla trascrizione del decreto emesso dalla Autorità giudiziaria.

A norma dell'art. 40 L. 47/85, qualora si tratti di immobili 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 T.U. edilizia di cui al D.P.R. 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 in sanatoria nel termine di centoventi (120) giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento "purché le ragioni di credito" fatte valere nella procedura dal creditore, siano di data antecedente all'entrata in vigore della L. 47/85.

Ai sensi dell'art. 35, XII c. L. 47/85 nel caso in cui, pur non risultando rilasciata la concessione in sanatoria (condono), risulti presentata la relativa domanda a suo tempo da parte del proprietario o altro avente diritto, la domanda di condono deve ritenersi accolta tacitamente, ai sensi dell'art. 36 L. 47/85 qualora :

- risultino decorsi 24 mesi dalla presentazione della domanda;

- risultino versate le prime due rate dell'oblazione;

fermo l'obbligo per l'aggiudicatario, qualora a ciò non si sia già provveduto, di procedere all'accatastamento.

In ogni caso, per le opere realizzate anteriormente all'1.9.1967 non è necessario procedere a sanatoria delle opere stesse (art. 40 L. 47/85) e, ai fini della successiva commercializzazione dell'immobile va allegata all'atto dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da cui risulti l'epoca di realizzazione delle opere stesse (v. Cass. 6162/06).

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti della ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre

sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

GLI ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Della vendita sarà data pubblica notizia a cura del Curatore delegato mediante pubblicazione, almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, secondo le seguenti modalità e termini:

a) pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

A questo proposito, va rilevato che la pubblicazione sul portale deve essere eseguita in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia, le quali prevedono che la pubblicazione sui siti individuati dal Giudice sia eseguita prelevando dal portale i dati della vendita, sicché appare efficiente affidare l'adempimento al medesimo soggetto che assicura la pubblicazione dell'avviso di vendita sui siti internet e quindi si dispone che la pubblicità sul portale sia eseguita da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., in qualità di soggetto legittimato, autorizzando a tal fine la cancelleria ad inserire con incarico di commissionario nel registro informatico SIECIC della procedura la suindicata Società con il codice fiscale del legale rappresentante. Sarà obbligo del curatore provvedere al pagamento del contributo di pubblicazione previsto per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche ex art. 18 bis del D.P.R. n. 115/2002, da effettuarsi sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>.

b) pubblicazione dell'avviso di vendita, della presente ordinanza e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it di titolarità di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

c) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dell'annuncio di vendita sui siti internet **Casa.it**, **Idealista.it**, **Bakeca.it** e **Subito.it**. Sarà cura della società garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati, inserendovi altresì: (i) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; (ii) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; (iii) l'inclusione dei *link* ovvero dei siti internet, ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

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

e) pubblicazione per estratto sul periodico **"Pescara Affari"** di un avviso, il cui testo conterrà unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura; nome del curatore; numero lotto; comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.); tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); descrizione sintetica; stato di occupazione (libero, occupato, da terzi); situazione urbanistico-edilizia (sintetica e con rimando alla perizia); ammontare del prezzo base; ammontare dell'offerta minima; rilancio minimo di gara; data e ora della vendita; termine e modalità di presentazione delle offerte; dove reperire maggiori informazioni (nome del curatore, con indicazione del relativo numero telefonico, siti internet o link utilizzabile per la prenotazione delle visite). Saranno omessi in ogni caso i confini (intesi come nominativi dei confinanti) del bene.

VISITE IMMOBILI

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto a visionare gli immobili in vendita entro quindici giorni dalla richiesta, che dovrà essere formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni si svolgerà con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contratti tra loro (art. 560 c.p.c.).

Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si ci riporta integralmente all'ordinanza che dispone la vendita dell'immobile nonché alle vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni potranno richiedersi presso lo studio del Curatore dell'Eredità giacente Avv. Roberta Colitti, sito in Pescara alla via Nicola Fabrizi n.60 -Tel. 085/4213233 - cell. 3294276887 e.- mail: roberta.colitti@tin.it.

Il Curatore si riporta in ogni caso a tutto quanto disciplinato nell'ordinanza di vendita cui integralmente si rinvia per ogni aspetto della vendita.

Pescara, 29.09.2025

Il Curatore Delegato

Avv. Roberta Colitti

