

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI IMMOBILI

Con eventuale gara in modalità asincrona

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 135/24

GIUDICE DELL'ESECUZIONI: DOTT. Dott.ssa D.ANGELOZZI

PROFESSIONISTA DELEGATO: Avv. Claudia Di Carmine

L'avv. Claudia Di Carmine con studio in Pescara, Viale Pindaro 19, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzioni presso il Tribunale di Pescara ai sensi dell'art.591 bis al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse e conseguenti

RENDE NOTO

che **il giorno 19 maggio 2026 alle ore 9,15** avanti a sè, presso l'aula n.320 o comunque presso quella dedicata alle vendite delegate del Tribunale di Pescara alla via A. Lo Feudo corpo C, avverrà la **vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona**, (secondo le **"condizioni di vendita"** previste nel presente avviso) dei beni immobili relativi al giudizio di espropriazione immobiliare sopra indicato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI -

LOTTO UNO :

Piena proprietà di appartamento ubicato a Pescara via Anton Ludovico Antinori 4, piano T.Il bene è individuato al NCEU di Pescara al foglio di mappa n.27particella 2239 sub 4 Cat A/2, classe 2 , consistenza di 4 vani, superficie 66 mq e rendita euro 413,17. L'appartamento sito al piano Terra di un edificio residenziale risalente agli anni '70 di complessivi 5 piani fuori terra , confina a nord con vano scala condominiale ad Est con strada comunale via Antinori e ad ovest con sub 5 di proprietà di terzi. Il bene è ubicato in via Antinori al civico 4 nel Comune di Pescara , è facilmente acces-

sibile, essendo collocato in posizione semicentrale in zona Portanuova a pochissima distanza dalla riviera adriatica ed a circa 1Km dallo svincolo principale direttrice di

traffico urbano ed extraurbano dell'Asse Attrezzato di collegamento Est-Ovest, a circa

2 Km della stazione ferroviaria di Pescara Centrale. La zona interessata è semicentrale e a diretto contatto con le principali attività terziarie e commerciali che caratterizzano

la città di Pescara, caratterizzata inoltre dalla prevalenza di edilizia residenziale,

attività commerciali ed attività turistico-ricettive essendo a pochi metri dalla spiaggia

attrezzata del litorale pescarese e dalla vicinanza a molte attività direzionali ed amministrative.

L'appartamento è al piano terra, leggermente rialzato di una palazzina risalente

al 1970 in telaio a cemento armato e tamponature di laterizio con rivestimenti in

marmo al piano terra e mattoncino ai piani superiori, con finiture interne medie e tipiche

del periodo in discreto stato di manutenzione, è composto da un ingresso-

disimpegno, un soggiorno, una cucina, un bagno, un locale ripostiglio ed una ampia

camera da letto, termoautonomo, impianti e finiture originali degli anni '70. Il tutto in

discreto stato di manutenzione.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata

e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora

vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta ad iva.

Circa la conformità edilizia del bene, la destinazione urbanistica delle aree e alla regolarità

amministrativa la C.T. U. (pagg.10-13-14) evidenzia che : "La particella 2239

del foglio 27 ricade nella Sottozona B3 Completamento e Recupero di cui all'art.33

delle N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Pescara. Non vi è la presenza di ulteriori

vincoli di natura urbanistica e storica e paesaggistica. L'immobile non risulta regolare

per la Legge n.47/1985. La costruzione non è antecedente al 1.09.1967. Non

	sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o	
	usi civici. L'immobile risulta agibile. Il fabbricato ubicato tra via Antinori e via	
	C. Colombo compreso nella particella catastale n. 2239 del Comune di Pescara è sta-	
	to realizzato in forza dell'autorizzazione edilizia n. 50128/3-7595/2388-Urb e dichiarato	ASTE GIUDIZIARIE®
	agibile in data 08.05.1970 prot. N. 6269.	
	Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE; Non esiste la dichiarazione di	
	conformità dell'impianto elettrico; Non esiste la dichiarazione di conformità	
	dell'impianto termico; Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.	
	Non è stato possibile appurare se esiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il	
	progetto all'allegato all'autorizzazione, in quanto il fascicolo dell'opera è privo degli	
	allegati grafici. In questi casi, visto il primo accatastamento del sub 4 che risulta dif-	ASTE GIUDIZIARIE®
	forme dallo stato di fatto, occorre presentare una pratica SCIA in sanatoria e conte-	
	stuale aggiornamento catastale con procedura Docfa.	
	Non sussiste corrispondenza catastale per le seguenti difformità: il locale ripostiglio	
	ha una forma e dimensione diversa da quanto rappresentato così come il locale ba-	
	gno risulta più largo a discapito della cucina. E' necessaria una pratica di Sanatoria	
	edilizia ed un aggiornamento catastale di tipo Docfa per variazione della distribuzione	
	interna.	
	Non risultano servitù gravanti sul bene pignorato.	ASTE GIUDIZIARIE®
	L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile. E' stato	
	disposto in data 5.03.2026 dal GE l'ordine di liberazione dell'immobile ex art. 560 cpc	
	e sono in svolgimento gli adempimenti successivi. Sono presenti vincoli od oneri con-	
	dominiali che resteranno a carico dell'acquirente.	
	Vendita non soggetta ad iva. <u>L'immobile in Pescara via Antinori 4 è meglio de-</u>	
	<u>scritto nella C.T.U. redatta dall'Arch. IMazzotta Silvia depositata il 6.06.2025.</u>	
	Pag. 3	ASTE GIUDIZIARIE®
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

VALORE DI STIMA: Euro 178.126,00 (euro centosettantottomilacentoventi-sei/00)

PREZZO BASE D'ASTA: 133.594,50 (euro eurocentotrentatremilacinquecentonovantaquattro/50)

OFFERTA MINIMA: euro 100.195,88(eurocentomilacentonovantacinque/88) Oltre oneri fiscali come per legge.





OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: euro 2.000,00 (euro duemila).

Vendita non soggetta ad I.V.A.

LOTTO QUATTRO

BENE N. 4

Piena proprietà di negozio ubicato a Pescara via Tirino n.158/1 piano T.Il bene è individuato al NCEU del Comune di Pescara al foglio di mappa n.32, particella 933, sub 2 Cat.C/1, zona cens.2, classe 6, consistenza 49 mq e rendita Euro 691,95. Il negozio è sito al piano Terra di un edificio residenziale risalente agli anni '70 di complessivi 5 piani fuori terra, confina a Sud con via Tirino ad Ovest con sub 3 di proprietà di terzi e ad est con sub 1 corte comune. Il bene è ubicato in via Tirino al civico 158/1 nel Comune di Pescara ed è posto all'angolo sud-est del fabbricato, è facilmente accessibile essendo collocato in posizione semicentrale in zona Portanuova a pochissima distanza dal Tribunale di Pescara e dall'Università locale ed a circa 1 km dallo svincolo principale direttrice di traffico urbano ed extraurbano Est-Ovest della circonvallazione, a circa 3 km della stazione ferroviaria di Pescara Centrale. La zona interessata è semicentrale e a diretto contatto con le principali attività terziarie e commerciali che caratterizzano la città di Pescara, caratterizzata inoltre dalla prevalenza di edilizia residenziale, attività commerciali ed attività terziarie e molte attività direzionali e amministrative. Il negozio è al piano Terra, di una palazzina risalente al 1970 in telaio a

	<p>cemento armato e tamponature di laterizio con rivestimenti in marmo al piano terra, con finiture interne medie e tipiche del periodo in discreto stato di manutenzione, è a</p>	
	<p>forma rettangolare, lungo circa 12 ml e largo circa 4,2 ml di altezza utile interna pari a</p>	
	<p>4,00 mt, infissi delle vetrine in alluminio e vetro antisfondamento e serranda metallica sul retro che ridà sulla corte. E' costituito da un ampio locale negozio, un antibagno e</p>	
	<p>bagno di recente rifacimento, un locale cucina, spogliatoio e w.c. Dotato di impianto elettrico a vista, idrico-sanitario, pavimento in ceramica. Il tutto è in buono stato di</p>	
	<p>manutenzione.</p>	
	<p>L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche , con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.</p>	
	<p>La vendita del bene non è soggetta IVA.</p>	
	<p>Circa la conformità edilizia del bene, la destinazione urbanistica delle aree e alla regolarità amministrativa la C.T. U. (pag.37-34) evidenzia che:</p>	
	<p>“La particella 933 del foglio n.32 ricade nella Sottozona B3 Completamento e Recupero, di cui all'art.33 delle N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Pescara. Non vi è</p>	
	<p>la presenza di ulteriori vincoli di natura urbanistica e storica e paesaggistica.</p>	
	<p>L'immobile risulta regolare per la legge n.47/1985. La costruzione non è antecedente al 1.09.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.</p>	
	<p>Il fabbricato su via Tirino compreso nella particella catastale n.933 fg.32 del Comune di Pescara è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia in sanatoria n.00561/15889 del 21/02/1989, agibilità n.9028 del 13.01.1990; C.I.L.A.</p>	
	<p>prot.n.125716 del 21.09.2010 ed agibilità n.2965/SUAP/11 del 17.02.2011.</p>	
	<p>Non esiste il certificato energetico dell'immobile /APE; Esiste la dichiarazione di con-</p>	
	<p>Pag. 5</p>	
	<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	

	formità dell'impianto elettrico; Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico; Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. Esiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto all'allegato all'autorizzazione. Sono presenti vincoli ed oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente..	
	Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Sussiste corrispondenza catastale con l'ultima planimetria in atti. Non risultano servitù gravanti sul bene pignorato.	
	L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile ed è pendente la procedura di sfratto nonché l'esecuzione del rilascio.	
	<u>L'immobile in Pescara via Tirino 158 è meglio descritto nella C.T.U. redatta dall'Arch. IMazzotta Silvia depositata il 6.06.25.</u>	
	VALORE DI STIMA: Euro 69.212,00 (euro sessantanovemiladuecentododici/00)	
	<u>PREZZO BASE D'ASTA: euro 51.909,00 (euro cinquantunomilanovecentonove/00)</u>	
	OFFERTA MINIMA: euro 38.931,75 (euro trentottomilanovecentotrentuno/75)	
	Oltre oneri fiscali come per legge.	
	OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: euro 1.000,00 (euro mille).	
	Vendita non soggetta ad I.V.A.	
	LOTTO CINQUE	
	BENE 5: Piena proprietà di appartamento ubicato a Pescara via Trigno n. 46 scala B interno 1, piano 1.	
	Il bene è individuato al NCEU del Comune di Pescara al foglio di mappa n.24, particella 100, sub 30, cat. A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 124 mq e rendita 482,89. L'appartamento sito al piano Primo di un edificio residenziale con locali commerciali e garage al piano terra a tipologia a blocco con corte centrale , risalente agli	

anni '70 di complessivi 6 piani fuori terra, confina a Nord-Est con via Trigno e ad

Ovest e Sud con distacco altro corpo del fabbricato su cortile interno. Il bene è ubica-

to in via Trigno al civico n. 46 nel Comune di Pescara, è facilmente accessibile, es-

sendo collocato in posizione periferica, zona Portanuova a poca distanza dal centro

storico e dallo svincolo della principale direttrice di traffico urbano ed extraurbano

dell'Asse Attrezzato di collegamento Est-Ovest, a circa 1KM della stazione ferroviaria

di Pescara centrale. La zona interessata è periferica ma a diretto contatto con le prin-

cipali attività terziarie e commerciali che caratterizzano la città di Pescara, in partico-

lare la direttrice di traffico urbano della Tiburtina Valeria, caratterizzata inoltre dalla

prevalenza di edilizia residenziale, attività commerciali di media e grande distribuzio-

ne. L'appartamento è al piano primo, interno n.1 rialzato, di una palazzina a blocco

risalente al 1970 in telaio a cemento armato e tamponature di laterizio con rivestimen-

ti in marmo al piano terra e mattoncino ai piani superiori, con finiture interne medie e

tipiche del periodo in discreto stato di manutenzione, è composto da un ingresso-

disimpegno con ripostiglio, un soggiorno, un corridoio che dà ad una cucina, un ba-

gno un w.c. e a due camere da letto, con riscaldamento centralizzato non funzionan-

te, impianti e finiture originali degli anni '70. Il tutto in discreto cattivo stato di manu-

tenzione. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica

convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con

vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. La vendita del bene non è

soggetta ad IVA.

Circa la conformità edilizia del bene, la destinazione urbanistica delle aree e alla re-

golarità amministrativa la C.T. U. (pagg.45-42-43) evidenzia che :” La particella 100

del foglio n.24 ricade nella Sottozona B3 Completamento e Recupero di cui all'art.33

delle N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Pescara. Non vi è la presenza di ulte-

riori vincoli di natura urbanistica e storica e paesaggistica.

L'immobile non risulta regolare per la legge n.47/1985. La costruzione non è antece-

dente al 1.09.1967. non sono presenti vincoli artistici storici o alberghieri. Non sono

presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Il fabbricato occupante

l'intero isolato tra Via Trigno via Ilaria Alpi e via Sangro compreso nella particella ca-

tastale n.100 del Comune di Pescara è stato realizzato in forza dell'autorizzazione

edilizia n.52838/38080/2698-Urb del 2.08.1968 e dichiarato agibile in data 17.05.1974

prot.n.7438; domanda di condono edilizio ai sensi della l.47/85 N.15964 prot.

n.1776536 del 11.03.1986 definito solo parzialmente. Non esiste il certificato energe-

tico dell'immobile /APE; non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettri-

co; non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico; non esiste la di-

chiarazione di conformità dell'impianto idrico. Esiste la corrispondenza tra lo stato dei

luoghi ed il progetto all'allegato all'autorizzazione, l'immobile nel suo complesso è

stato oggetto di domanda di condono edilizio ai sensi della L.47/85 n. 15964

prot.n.1776536 del 11.03.1986 definito solo parzialmente.

Sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente,

nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Sussiste corrispondenza cata-

stale tra lo stato di fatto e la planimetria in atti.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Non risultano servitù gravanti sul bene pignorato.

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile, ma è stato

rilasciato al custode. Non risulta costituito un regolare condominio.

La vendita del bene non è soggetta ad iva.

L'immobile in Pescara via Trigno 46 è meglio descritto nella C.T.U. redatta

dall'Arch.IMazzotta Silvia depositata il 6.06.2025.

VALORE DI STIMA: Euro 95.058,90 (euro novantacinquemilacinquantotto/90)

PREZZO BASE D'ASTA: euro 71.294,18 (euro settantunomiladuecentonovantaquattro/18)

OFFERTA MINIMA: euro 53.470,64 (euro cinquantatremilaquattrocentosettanta/64)Oltre oneri fiscali come per legge.

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: euro 1.000,00 (euro mille).

Vendita non soggetta ad I.V.A.

VISITA DEGLI IMMOBILI:

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto ad esaminare i beni in vendita **entro quindici giorni dalla richiesta**. La richiesta è formulata **mediante il portale delle vendite pubbliche** e non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

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

REGIME DELLA VENDITA

Le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori dipendenza e pertinenze ad esse relative servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori e che 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. 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.

Inoltre ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto

aggiudicatario, le spese relative alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sul bene aggiudicato sono a carico della procedura .

CONDIZIONI DI VENDITA

IL GESTORE della VENDITA TELEMATICA è: Aste Giudiziarie Inlinea spa.

IL PORTALE del gestore della vendita telematica è: www.astetelematiche.it.

Il REFERENTE della PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

Modalità e termini di presentazione delle offerte

-L'offerta di acquisto (in bollo) 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 del gestore della vendita telematica.

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

L'offerta dovrà essere presentata entro le ore 12,00 del giorno precedente quello fissato per la verifica di ammissibilità.

-All'offerta sono allegati: a) copia del documento di 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 valido o- se scaduto-occorre che sia data prova di aver presentato la richiesta di rinnovo prima della scadenza o entro 60 giorni dalla scadenza, con la relativa ricevuta di presentazione all'autorità competente; ovvero indicazione del Trattato internazionale tra Stato Italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano); b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamen-

	to) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della	
	cauzione; c) la richiesta di agevolazioni fiscali (mentre i relativi moduli saranno depo-	
	sitati solo all'esito dell'aggiudicazione finale); d) la dichiarazione relativa al regime di	
	comunione legale dell'offerente (la relativa documentazione, con copia del docu-	ASTE GIUDIZIARIE®
	mento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge , potrà essere inviata al dele-	
	gato – 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 sotto-	
	scrive 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	ASTE GIUDIZIARIE®
	i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; g) se l'offerta è for-	
	mulata 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 effettua l'offerta.	
	-Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta deve essere: a) sotto-	
	scritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certifica-	
	ta; oppure: b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certifica-	ASTE GIUDIZIARIE®
	ta 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	
		ASTE GIUDIZIARIE®

	<p>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).</p>	
	<p>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@giustiziacerit.it, con la precisazione che</p>	
	<p>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).</p>	
	<p>-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 danno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità.</p>	
	<p>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.</p>	
	<p>Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati e non comunicati ai sensi dell'art.15, primo comma, D.M. n.32 del 2015,</p>	
	<p>Pag. 12</p> <p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	

l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione

dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita. I problemi di connessione non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

CAUZIONE

L'offerente deve versare 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 n. 000000500613 intestato al Tribunale di Pescara procedura R.G.E. n. 135/24 acceso presso Banca di Credito Cooperativo Abruzzese – Cappelle Sul Tavo Filiale di Francavilla Al Mare – IBAN:IT39D084347769000000500613.

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) verrà 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 delibazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

La restituzione della cauzione ha luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versa-

mento della cauzione e il cui IBAN è stato precisato e documentato nell'offerta.

TERMINE PER LA FORMULAZIONE DELLE OFFERTE E DATA DELLA VENDITA

L'offerta dovrà essere presentata entro le ore 12,00 del 18 maggio 2026 - La vendita avverrà il giorno immediatamente successivo ossia il 19 maggio 2026 alle ore 9,15.

Il 19 maggio 2026 si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt.571 e seguenti cpc e delle prescrizioni speciali nella ordinanza di delega ed alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo.

ESAME DELLE OFFERTE

-L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica. Anche la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute-almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita- con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

Quindi, nel giorno e nell'ora fissate nell'avviso di vendita per l'esame delle offerte il professionista:

-verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, in conformità alle prescrizioni generali degli artt.571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza;

-verifica l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione;

-procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica.

I dati personali di ciascun offerente non devono essere visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica. Il gestore della vendita telematica procede a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE:

Il professionista verificata l'ammissibilità delle offerte, nel caso sia stata formulata unica offerta ammissibile e il valore offerto 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. Laddove l'offerta sia 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 cpc),), l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

- il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione della esistenza di circostanze specifiche e concrete (che indicarsi in ogni caso espressamente in verbale);
- In secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt.588 e 589 c.p.c..

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

GARA tra Gli Offerenti

Nell'ipotesi di **presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**, il professionista procede ad avviare la gara tra gli offerenti , secondo la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta , secondo il sistema dei plurimi rilanci.

Al fine di individuare l'offerta più alta si tiene conto- nell'ordine di seguito indicato- dei seguenti elementi: 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.

La gara ha inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed ha termine finale alle ore 13,00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione 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).

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.

I partecipanti ammessi alla gara possono formulare le offerte in aumento esclusivamente on-line tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, durante il periodo di durata della gara. Il gestore della

vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

Il professionista procede 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 base d'asta" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;






-qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore base d'asta" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e dagli adempimenti consequenziali.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggior offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista 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.

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

INDIVIDUAZIONE della MIGLIORE OFFERTA ed EVENTUALE AGGIUDICAZIONE:

	<p>Il professionista delegato procede alla individuazione della migliore offerta ed</p>	
	<p>all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di con-</p>	
	<p>dizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia).</p>	
	<p>La DATA per le DETERMINAZIONI FINALI sulle OFFERTE: è fissata al primo gior-</p>	
	<p>no successivo alla scadenza del detto termine per lo svolgimento della gara tra gli</p>	
	<p>offerenti (con esclusione del sabato e dei giorni festivi);</p>	
	<p>SALDO PREZZO di aggiudicazione:</p>	
	<p>Il versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario deve aver luogo entro il</p>	
	<p>termine indicato nella offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine</p>	
	<p>o nel caso nella offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito</p>	
	<p>indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.</p>	
	<p>Si precisa che è ammissibile il pagamento rateale del prezzo, laddove sia proposto</p>	
	<p>entro un periodo non superiore a 12 mesi e solamente in caos di giustificati motivi</p>	
	<p>contenuti per iscritto nella formulazione dell'offerta (alla quale deve essere allegata la</p>	
	<p>relativa documentazione comprovante le motivazioni che giustificano il pagamento</p>	
	<p>rateale) e preventivamente posti al vaglio del delegato. Il delegato potrà richiedere, in</p>	
	<p>caso di incertezza, indicazioni specifiche al GE.</p>	
	<p>Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico</p>	
	<p>bancario sul conto-corrente n.000000500613 intestato al Tribunale di Pescara pro-</p>	
	<p>cedura R.G.E. n. 135/24 acceso presso Banca di Credito Cooperativo Abruzzese</p>	
	<p>– Cappelle Sul Tavo - Filiale di Francavilla al Mare – Codice IBAN:</p>	
	<p>IT39D084347769000000500613 : (con la precisazione che – ai fini della verifica del-</p>	
	<p>la tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico) ; oppu-</p>	
	<p>re : ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile</p>	
	<p>intestato al Tribunale di Pescara procedura esecutiva n.135/24 RGE .</p>	
	<p>Pag. 18</p>	
	<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni</p>	
	<p>ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	

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 professionista procederà a fissare immediata-

mente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentati-

vo di vendita (vendita senza incanto) e con cauzione pari al dieci per cento (10%)

del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al Giudice per la emissione del provvedimento

di cui all'art.587 cpc. 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 avvenire con le seguenti modalità:i) l'aggiudicatario pro-

cederà in ogni caso al versamento presso il conto della procedura 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 cc (allo scopo di evitare che al

creditore fondiario vengano assegnate somme diverse da quelle poi oggetto di asse-

gnazione 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 fon-

diario 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 man-

canza 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 dall'aggiudicatario alla procedu-

ra 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.

Ai fini di cui sopra è altresì necessario che il professionista delegato:1) verifichi la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data d'iscrizione dell'ipoteca;2)verifichi la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria;3)quantifichi, in via approssimativa, le somme da collocarsi in via privilegiata ex art.2770 cc (spese vive, spese legali del creditore procedente, compenso del custode anche per l'eventuale liberazione del cespite e compenso del delegato medesimo) e, solo laddove dovessero superare il 20% del prezzo ricavato dalla vendita, richieda prontamente al giudice una riduzione della somma da versare al creditore fondiario.

In alternativa 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.41 comma 5 D.L.gs. n.385/1993.

Non è necessario richiedere altra autorizzazione al giudice per l'applicazione delle norme sopra indicate. Il Ge autorizza quindi sin d'ora il professionista delegato ad operare il versamento in favore del creditore fondiario nei termini sopra indicati e con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura.

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 pro-

	<p>professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione.</p>	
	<p>Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive al pignoramento sono a carico della procedura esecutiva e, pertanto, il delegato è autorizzato sin da ora ad effettuare il pagamento con il ricavato della vendita, rendicontandole.</p>	
	<p>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 professionista delegato, 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 innanzitutto a titolo di spese ex art.1194 cc.</p>	
	<p>All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redige prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n.227 del 2015) e proceda alla restituzione di quanto versato in eccedenza.</p>	
	<p>Autorizza quindi sin d'ora il professionista delegato ad operare la restituzione nei termini sopra indicati con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura.</p>	
	<p>A norma dell'art. 46 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 l'aggiudicatario, qualora la costruzione dell'immobile sia iniziata dopo il 17.03.85 e si trovi nelle condizioni previste per il</p>	
	<p>Pag. 21</p>	
	<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	

rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria, entro 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 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 "purchè 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.

CONDIZIONI GENERALI dell'ASSEGNAZIONE

-Il professionista delegato provvede 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: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

-Il professionista delegato provvede a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento; iv) a

predisporre anche in tale occasione progetto di distribuzione.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al de-

legato, 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 obbli-

ghi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusiva-

mente a carico del creditore.

GLI ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

La pubblicità prescritta dall'art.490 c.p.c. per ogni singolo esperimento di vendita do-

vrà effettuarsi, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presen-

tazione delle offerte ai sensi dell'art.571 c.p.c., secondo le seguenti modalità e termi-

ni:

a) Pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministe-
ro della Giustizia.

A questo proposito, va rilevato che ai sensi del primo comma dell'art.490 l'avviso di

vendita deve essere pubblicato sul sito Internet del Ministero della Giustizia, in una

area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche", e che l'art.631 bis c.p.c. dispone

che l'omessa pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale per causa imputabile al

creditore procedente o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, comporta la

estinzione della procedura; rilevato ancora che ai sensi dell'art.161 quater disp.att.

c.p.c., 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

	<p>sia eseguita prelevando dal portale i dati della vendita, sicchè appare efficiente affidare l'adempimento al medesimo soggetto che assicura la pubblicazione dell'avviso di</p>	
	<p>vendita sui siti internet; la pubblicità sul portale è eseguita da Aste Giudiziarie Inlinea</p>	
	<p>spa, in qualità di soggetto legittimato.</p>	
	<p>B) L'avviso di vendita, unitamente a copia della ordinanza di vendita e della relazione</p>	
	<p>di stima, comprese fotografie e planimetrie, sono pubblicate sul sito internet</p>	
	<p>www.astegiudiziarie.it di titolarità di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e tramite il sistema</p>	
	<p>"Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea spa l'annuncio di vendita</p>	
	<p>sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it e Subito.it. Sarà cura della società garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi</p>	
	<p>altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dei siti</p>	
	<p>internet, ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre informazioni per partecipare alla</p>	
	<p>vendita;</p>	
	<p>C) pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet</p>	
	<p>www.astalegale.net di titolarità di Astalegale.net S.p.A;.</p>	
	<p>D) Pubblicazione per estratto sul periodico Pescara Affari almeno quarantacinque</p>	
	<p>(45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.</p>	
	<p>RINVIO</p>	
	<p>Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applichino le vigenti norme di legge.</p>	
	<p>Maggiori informazioni potranno chiedersi presso lo studio del Professionista delegato</p>	
	<p>Avv. Claudia Di Carmine in Pescara viale Pindaro 19 – tel 3382808316 – email:</p>	
	<p>Pag. 24</p>	
	<p>Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni</p>	
	<p>ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	



claudiadicarmine@tiscali.it



Pescara, 12 marzo 2026

Il Professionista Delegato



Avv. Claudia Di Carmine

