TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA

II° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Il sottoscritto professionista Avv. Alessandro Tartagliozzi, con studio in 65015 Montesilvano (Pe) alla via G. D'Annunzio, 33, tel. 3473829640, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione (d'ora in poi GE) presso il Tribunale di Pescara al compimento delle operazioni di vendita nella **procedura esecutiva immobiliare n. 195/2025 R.G.E.,** giusta ordinanza di delega del 25/06/2026,

R E N D E N O T O

che il giorno **martedì 12 gennaio 2027 alle ore 9.30** procederà alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA ai sensi dell'art. 570 s.s. c. p. c. e art. 24 D.M. 32/2015, del seguente bene immobile pignorato:

D E S C R I Z I O N E D E G L I I M M O B I L I

LOTTO UNICO

- **BENE n. 1**

Caratteristiche sommarie:

APPARTAMENTO ad uso abitativo composto di vani catastali 10 (dieci) ubicato al piano primo di fabbricato di civile abitazione, sito nel comune di Collecorvino alla strada delle Vigne n. 6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Dati catastali:

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Collecorvino (65010 Pescara) - Fg. 19, particella 1163 subalterno 9, cat. A/3, Cl. 2^, rendita catastale Euro 516,46, Strada delle Vigne n. 6, piano 1.

Confini:

L'unità immobiliare confina con la part.lla 1285, part.lla 1284 Strada delle Vigne salvo altri aventi causa.

Consistenza:

Piena proprietà di appartamento al piano primo di un fabbricato di civile abitazione sito nel comune di Collecorvino alla strada delle Vigne n. 6.

Si evidenzia che nell'unità immobiliare sono presenti difformità edilizie rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato.

Le difformità constano in:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- chiusura a veranda del portico.

La determinazione della superficie convenzionale riportata in perizia tiene conto esclusivamente

delle difformità suscettibili di sanatoria.
Per le ulteriori irregolarità presenti, non suscettibili di regolarizzazione in quanto opere che incidono sui parametri urbanistici con incrementi di superficie e volumi, sarà necessario il ripristino dello stato dei luoghi, con conseguente onere di demolizione delle opere difformi.
L'unità immobiliare in oggetto ha accesso da vano scala comune e sviluppa complessivamente una superficie convenzionale di mq 209.31 con altezza variabile da un minimo di 1.70 ad un massimo di h 3.29.
L'immobile è ubicato in zona periferica del comune di Collecorvino caratterizzata da fabbricati di vecchia costruzione con scarsa densità abitativa distante dal centro cittadino.
Dati relativi alla regolarità urbanistico-edilizia:

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Per quanto concerne l'accertamento sulle difformità edilizie ai sensi della Legge n° 47/85 e successive, è stata effettuata una ricerca presso l'archivio del Comune di Montesilvano.
Dalla ricerca sono emersi i seguenti titoli edilizi:
- Permesso di Costruire n 108 rilasciato in data 01/12/2009;
- Permesso di Costruire n 11 rilasciato in data 26/01/2011;
- Permesso di costruire n 32 rilasciato in data 07/10/2014;

E' presente segnalazione certificata di agibilità prot. n 5218 del 24/07/2020.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia rilasciata.
Le difformità constano in:
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- chiusura a veranda del portico.

Le difformità suscettibili di sanatoria, consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni, potranno essere regolarizzate con la presentazione di una istanza in sanatoria mentre la chiusura del portico rappresenta un intervento non suscettibile di regolarizzazione in quanto trattasi di opere che

incidono sui parametri urbanistici con incrementi di superficie e volumi. Ai fini della regolarizzazione dell'immobile sarà necessario il ripristino dello stato dei luoghi, con conseguente onere di demolizione delle opere difformi.

Stima:

Il valore stimato del Bene n. 1è di € 104.655,00, ma da tale importo va detratto il costo per la regolarizzazione dell'immobile ed I costi per il ripristino dello stato dei luoghi a quanto legittimato con l'ultimo titolo autorizzativo rilasciato che comprende la rimozione della struttura della veranda di chiusura del portico: questi importi sono quantificati in € 5.000,00 per l'istanza di sanatoria comprensivo di variazione catastale ed in € 2.500,00 i costi per la rimozione della struttura a chiusura del portico, compreso il trasporto a discarica.

Dunque il valore di stima del Bene n. 1, decurtato dai suddetti costi ammonta ad € 97.155,00.

Formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Conc a garanzia di mutuo
  Iscritto a Pescara il 20/01/2021
  Reg. gen. 809 - Reg. part. 83
  Importo: € 393.749,84
  A favore di ……
  Contro …….
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 196.874,92

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
  Trascritto a Pescara il 26/11/2025
  Reg. gen. 17867 - Reg. part. 13096
  A favore di ……..
  Contro ……
  Formalità a carico della procedura

Stato di Occupazione:

L'immobile è occupato dalla parte debitrice esecutato e dalla sua famiglia.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale in atti.

Parti Comuni:

Gli spazi comuni sono costituiti dal vano scala interno di distribuzione ai piani.

Servitù:

Gli immobili al foglio 19, particelle 1163 sub 7, 9 e 14, godono, quale fondo dominante, la servitù di passaggio sul fondo servente costituito dagli immobili di cui al foglio 19, particella

1163 sub 6, 10, 11 e 12, giusta trascrizione in Conservatoria RR.II. in data 20/01/2021 RPO n. 597 e RG n. 808.

BENE n. 2

Caratteristiche sommarie:

MAGAZZINO ubicato a Collecorvino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1, sito nel comune di Collecorvino alla strada delle Vigne n. 6.

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

Dati catastali:

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Collecorvino, Strada delle Vigne, 6, al foglio 19, particella 1163, subalterno 7, cat. C/2, Cl.2, consistenza 175 mq., superficie catastale 214 mq., Rendita € 316,33, Piano S1

Confini:

L'immobile confina con la part.lla 1285, part.lla 1284 Strada delle Vigne salvo altri aventi causa.

Consistenza:

Piena proprietà di magazzino con annesso ripostiglio al piano seminterrato di un fabbricato di civile abitazione sito nel comune di Collecorvino alla strada delle Vigne n. 6 con accesso da corpo scala di distribuzione ai piani.

Il bene 2 è costituito da una porzione dell'immobile catastalmente identificato con il subalterno 7.

Si precisa che tale subalterno comprende due distinte porzioni immobiliari, entrambe destinate a magazzino con annesso ripostiglio e dotate di accessi autonomi.

In ragione di tale indipendenza funzionale e strutturale le due porzioni costituiranno rispettivamente il bene 2 e il bene 3.

Si evidenzia, inoltre, che la porzione di immobile del subalterno 7 qui individuata come bene n 2 è fisicamente collegata a mezzo di porte di accesso ad altra unità immobiliare di proprietà di altra ditta.

Sarà necessario pertanto realizzare un intervento edilizio per la chiusura degli accessi ad oggi esistenti.

Dati relativi alla regolarità urbanistico-edilizia:

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Per quanto concerne l'accertamento sulle difformità edilizie ai sensi della Legge n° 47/85 e successive, è stata effettuata una ricerca presso l'archivio del Comune di Montesilvano.

dalla ricerca sono emersi i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n 108 rilasciato in data 01/12/2009;
- Permesso di Costruire n 11 rilasciato in data 26/01/2011;
- Permesso di costruire n 32 rilasciato in data 07/10/2014;

E' presente segnalazione certificata di agibilità prot. n 5218 del 24/07/2020.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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 sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia rilasciata.

Si evidenzia che la porzione di immobile è fisicamente collegata a mezzo di porte di accesso ad altra unità immobiliare di proprietà di altra ditta.

Sarà necessario pertanto realizzare un intervento edilizio per la chiusura degli accessi ad oggi esistenti con conseguente variazione catastale.

Stima:

Il valore di stima del Bene n. 2 ammonta ad € 32.500,00, ma da tale importo va detratto il costo per la regolarizzazione dell'immobile, comprensivo della pratica urbanistica e catastale con i relativi costi ed oneri professionali, quantizzato in € 2.500,00.

Dunque il valore di stima del Bene n. 2, decurtato dal suddetto costo ammonta ad € 30.000,00.

Formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Conc a garanzia di mutuo
  Iscritto a Pescara il 20/01/2021
  Reg. gen. 809 - Reg. part. 83
  Importo: € 393.749,84
  A favore di ……
  Contro …….
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 196.874,92

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
  Trascritto a Pescara il 26/11/2025
  Reg. gen. 17867 - Reg. part. 13096
  A favore di ……..
  Contro ……

Formalità a carico della procedura

Stato di occupazione:

Il Bene n. 2 è occupato da terza persona senza titolo (cognata della parte debitrice esecutata), la quale, a seguito di scrittura autorizzata dal GE, versa un'indennità di occupazione alla procedura, con obbligo a rilasciare il magazzino vuoto di cose in occasione della vendita dello stesso o quando ordinato dal GE.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale in atti.

Parti Comuni:

Gli spazi comuni sono costituiti dal vano scala interno di distribuzione ai piani.

Servitù:

Gli immobili al foglio 19, particelle 1163 sub 7, 9 e 14, godono, quale fondo dominante, la servitù di passaggio sul fondo servente costituito dagli immobili di cui al foglio 19, particella 1163 sub 6, 10, 11 e 12, giusta trascrizione in Conservatoria RR.II. in data 20/01/2021 RPO n. 597 e RG n. 808.

BENE n. 3

Caratteristiche sommarie:

DEPOSITO ubicato a Collecorvino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1, sito nel comune di Collecorvino alla strada delle Vigne n. 6.

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

Dati catastali:

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Collecorvino, Strada delle Vigne, 6, al foglio 19, particella 1163, subalterno 7, cat. C/2, Cl.2, consistenza 175 mq., superficie catastale 214 mq., Rendita € 316,33, Piano S1

Confini:

L'immobile confina con la part.lla 1285, part.lla 1284 Strada delle Vigne salvo altri aventi causa.

Consistenza:

Piena proprietà di porzione di immobile con destinazione a deposito composto da due vani deposito con wc sottoscala e n 2 ripostigli, sita al piano seminterrato di un fabbricato di civile abitazione sito nel comune di Collecorvino alla strada delle Vigne n. 6 con accesso da corpo scala comune di distribuzione ai piani.

Il bene 3 descritto è composto da una porzione dell'immobile censito con il subalterno 7. Si precisa che l'unità con sub 7 comprende due distinte porzioni immobiliari, entrambe destinate a magazzino e dotate di accessi autonomi. In ragione di tale indipendenza funzionale e strutturale, nella

relazione di stima, le due porzioni sono individuate rispettivamente come Bene 2 e Bene 3. L'immobile è ubicato in zona periferica del comune di Collecorvino caratterizzata da fabbricati di vecchia costruzione con scarsa densità abitativa distante dal centro cittadino.

Dati relativi alla regolarità urbanistico-edilizia:

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Per quanto concerne l'accertamento sulle difformità edilizie ai sensi della Legge n° 47/85 e successive, è stata effettuata una ricerca presso l'archivio del Comune di Montesilvano. Dalla ricerca sono emersi i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n 108 rilasciato in data 01/12/2009;
- Permesso di Costruire n 11 rilasciato in data 26/01/2011;
- Permesso di costruire n 32 rilasciato in data 07/10/2014;

E' presente segnalazione certificata di agibilità prot. n 5218 del 24/07/2020.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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.

Stima:

Il valore di stima del Bene n. 3 è di € 21.000,00.

Formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Conc a garanzia di mutuo
  Iscritto a Pescara il 20/01/2021
  Reg. gen. 809 - Reg. part. 83
  Importo: € 393.749,84
  A favore di ……
  Contro …….
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 196.874,92

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
  Trascritto a Pescara il 26/11/2025
  Reg. gen. 17867 - Reg. part. 13096

A favore di ……..
Contro ……
Formalità a carico della procedura

Stato di occupazione:

Il Bene n. 3 è occupato da terza persona senza titolo (suocero della parte debitrice esecutata), la quale, a seguito di scrittura autorizzata dal GE, versa un'indennità di occupazione alla procedura, con obbligo a rilasciare il magazzino vuoto di cose in occasione della vendita dello stesso o quando ordinato dal GE.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale in atti.

Parti Comuni:

Gli spazi comuni sono costituiti dal vano scala interno di distribuzione ai piani.

Servitù:

Gli immobili al foglio 19, particelle 1163 sub 7, 9 e 14, godono, quale fondo dominante, la servitù di passaggio sul fondo servente costituito dagli immobili di cui al foglio 19, particella 1163 sub 6, 10, 11 e 12, giusta trascrizione in Conservatoria RR.II. in data 20/01/2021 RP n. 597 e RG n. 808.

BENE n. 4

Caratteristiche sommarie:

Area urbana costituita da porzione di area scoperta posta lateralmente al fabbricato di mq. 154 di superficie, ubicata nel comune di Collecorvino alla strada delle Vigne n. 6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Dati catastali:

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Collecorvino, Strada delle Vigne, 6, al foglio 19, particella 1163, subalterno 14, Categoria F1, consistenza 154 mq.

Confini:

Il terreno confina con la part.lla 1285, con subalterno 12 e stessa ditta, salvo altri aventi causa.

Stima:

Il valore di stima del Bene n. 4 è di € 7.700,00.

Formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Conc a garanzia di mutuo
  Iscritto a Pescara il 20/01/2021
  Reg. gen. 809 - Reg. part. 83
  Importo: € 393.749,84

A favore di ……
Contro …….
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 196.874,92

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
  Trascritto a Pescara il 26/11/2025
  Reg. gen. 17867 - Reg. part. 13096
  A favore di ……..
  Contro ……
  Formalità a carico della procedura

Stato di ocupazione:

Il terreno, incolto, è occupato dalla famiglia della parte esecutata.

Servitù:

Gli immobili al foglio 19, particelle 1163 sub 7, 9 e 14, godono, quale fondo dominante, la servitù di passaggio sul fondo servente costituito dagli immobili di cui al foglio 19, particella 1163 sub 6, 10, 11 e 12, giusta trascrizione in Conservatoria RR.II. in data 20/01/2021 RPO n. 597 e RG n. 808.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale in atti.

* * *

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA DEL LOTTO UNICO

DIRITTO IN VENDITA: PIENA ED INTERA PROPRIETA'

TIPOLOGIA: - BENE N. 1 APPARTAMENTO
- BENE N. 2 MAGAZZINO
- BENE N. 3 DEPOSITO
- BENE N. 4 TERRENO

VALORE FINALE DI STIMA DEL LOTTO UNICO DA PERIZIA: € 155.855,00

PREZZO BASE D'ASTA: € 116.891,25

OFFERTA MINIMA: € 87.668,44

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00

VENDITA NON SOGGETTA A IVA

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla **relazione di perizia del CTU Geom. Edoardo PELUSI del 27/05/2026** a cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui

beni, oltre che per chiarimenti sulle eventuali difformità catastali e per la destinazione urbanistica degli immobili, depositata nella procedura esecutiva dall'esperto.

GLI ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il Professionista Delegato renderà pubblica la notizia della vendita mediante:

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

b) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega 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.;

d) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega 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 di un avviso per estratto sul periodico "Pescara Affari".

SI PRECISA CHE:

le unità immobiliari sono poste in vendite con gli accessori dipendenze 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;

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;

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

le spese relative alle cancellazioni delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sul bene aggiudicato sono a carico della procedura e che maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato presso il suo studio.

MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta di acquisto (in bollo di € 16,00) 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 dell'offerta telematica.

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro le **ore 12.00** del giorno precedente la **vendita (che come sopra detto si svolgerà il 12 gennaio 2027 alle ore 9.30),** allorché si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche di seguito indicate.

All'offerta devono essere **allegati**:

a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (nel caso di soggetto straniero non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra Stato Italiano e quello di appartenenza ce legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano);

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. Il versamento della cauzione si dovrà effettuare tramite bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la **Banca Popolare delle Province Molisane Scpa**, Viale Bovio n. 278 (Pe), utilizzando il seguente **IBAN IT 97 D 05033 15400 000000116186** (codice BIC PPMSIT31XXX) intestato alla procedura, specificando nella causale del bonifico: "Nome e cognome del Professionista Delegato - Data dell'Asta – versamento cauzione – numero della procedura".

c) la richiesta di agevolazioni fiscali (mentre i relativi moduli saranno depositati solo all'esito dell'aggiudicazione finale);

d) la dichiarazione relativa al regime di comunione legale dell'offerente (la relativa documentazione, con copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, potrà essere inviata al delegato – e da questi trasmessa telematicamente - entro il momento del saldo prezzo);

e) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;

f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, recente copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese di non oltre 12 mesi) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

g) se l'offerta è formulata da più persone o da procuratore speciale, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che presente l'offerta.

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

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

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale, gli allegati all'offerta e la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo, vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), accedendo all'area "Pagamenti online tramite pagoPa - utenti non registrati" sul portale dei servizi telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

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

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

L'offerente deve versare una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di **cauzione**, che sarà trattenuta in caso di aggiudicazione e successiva decadenza per mancato

versamento del saldo prezzo nei termini. L'importo di tale cauzione va versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul sopracitato conto corrente bancario intestato alla procedura. 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. Si consiglia al riguardo di versare almeno cinque giorni precedenti alla gara a mezzo bonifico bancario la somma per la cauzione con le modalità infra indicate, in quanto qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) va restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione ha luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE

La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali ha luogo a cura del professionista in Tribunale presso l'aula dedicata alle vendite delegate oppure presso lo studio del professionista medesimo (comunque situato nel circondario del Tribunale). Tutte le altre attività riservate per legge al cancelliere o al giudice dell'esecuzione hanno luogo a cura del delegato presso il proprio studio.

L'esame delle offerte viene 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 devono essere 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 ordinanza di nomina;
- 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.

Verificata l'ammissibilità delle offerte, nel caso in cui 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 *id est* € **116.891,25**, l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente. Laddove l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta, pari al 75% del prezzo indicato come prezzo base d'asta, ex art. 571 comma 2 c.p.c., *id est* € **87.668,44**), 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 dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel 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 GE. 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 più 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 di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di tre ore).

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 rilanci sull'offerta più alta, come sopra indicato, non possono essere inferiori a € 2.000,00.

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 ed agli adempimenti consequenziali.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunica a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunica 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).

SALDO PREZZO

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 120 giorni dall'aggiudicazione.

Si precisa che è ammissibile il pagamento rateale del prezzo, laddove sia proposto entro un periodo non superiore a 12 mesi e solamente in caso di giustificati motivi contenuti per iscritto nella

formulazione dell'offerta (alla quale deve essere allegata la relativa documentazione comprovante le motivazioni che giustificano il pagamento rateale) e preventivamente posti al vaglio del delegato, il quale potrà richiedere, in caso di incertezza, indicazioni specifiche al GE.

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

i) bonifico bancario sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita (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 professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pescara procedura esecutiva, **n. 195/2025 R.G.E**.

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 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 GE per l'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 ha luogo con le seguenti modalità:

i) l'aggiudicatario procederà 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 cod. civ.;

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.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del GE, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, alle condizioni indicate nell'art. art. 41 comma 5 D.Lgs. n. 385/1993.

SALDO SPESE

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese e gli oneri fiscali e tributari conseguenti al trasferimento degli immobili (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e

catastali), nonché il 50% del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal GE.

Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive al pignoramento sono a carico 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**, salva diversa determinazione a cura del professionista) e salvo conguaglio finale, per far fronte alle spese e all'assolvimento delle imposte e spese, con l'avvertenza che 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 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.

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.tribunale.pescara.it; chi vorrà, invece, visionare il bene, dovrà formulare la richiesta esclusivamente mediante il PVP sul sito internet https://pvp.giustizia.it usando l'apposito tasto "Prenotazione visita immobile".

Si fa presente che presso il Tribunale di Pescara (Stanza n. 319 Terzo Piano Blocco C) è presente uno sportello di assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche (tel. 085/4503527) aperto il lunedì dalle ore 10:00 alle ore 13:00 ed il venerdì dalle ore 10:00 alle ore 13:00. Per assistenza tecnica durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere supporto, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31;

centralino: 0586/20141;

email: assistenza@astetelematiche.it.

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.

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.

Pescara, lì 30 ottobre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Alessandro Tartagliozzi