

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**  
**Esecuzione n. 117/2023 R.G.E.**  
**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Daniela Angelozzi**  
**Custode-Professionista Delegato: Dott. Enrico Vitileia**

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA ex artt. 490, 570, e 591 bic cpc

Il sottoscritto Professionista Delegato Dott. Enrico Vitileia, con studio in Pescara al Viale Leopoldo Muzii n. 53, telefono 320/0415025, Pec: [enrico.vitileia@odcecpescara.it](mailto:enrico.vitileia@odcecpescara.it), delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal G.E. presso il Tribunale di Pescara al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 117/2023 giusta ordinanza di delega del 6/11/2024

**AVVISA**

che il giorno **6 (sei) febbraio 2025 alle ore 09:00**, presso il proprio studio, procederà alla vendita con modalità telematica (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) tramite piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26/02/2015 n. 32, dei seguenti beni immobili analiticamente e meglio descritti nella Relazione dell'Esperto in atti, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente, anche presso il professionista, ed alla quale si fa espresso ed integrale rinvio, ivi compreso per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali vincoli pesi ed oneri a qualsiasi titolo su di loro gravanti, oltre che per quanto descritto ed indicato in merito alla loro regolarità urbanistico-edilizia.

Preliminarmente il professionista procederà alla verifica di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità di seguito indicate.

**CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

**LOTTO N. 1**

**Bene 1** – Diritto di proprietà 1/1 di locale commerciale ubicato a Spoltore (PE) – Viale Europa n. 97/B – Località Pescarina, posto al piano terra, facente parte del complesso immobiliare sito nel Comune di Spoltore (PE) Località “Pescarina”, Viale Europa n. 97, in zona suburbana ben servita da strade pubbliche. Il locale commerciale, di superficie lorda mq 364 circa oltre la superficie lorda mq 44,65 circa relativa al dehor temporaneo e al vano tecnico esterni, è accessibile dalla corte comune prospiciente viale Europa.

Identificato al catasto fabbricati – F. 15, Part. 670, Sub. 15, Categoria D8.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Spoltore (PE) in data 4/7/2024 si evince che, secondo le previsioni della Variante Tecnica al P.R.G., il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile in oggetto, individuato al F. 15 Part. 670, ricade in parte in zona “D2 – zone produttive di completamento” normata ai sensi delle N.T.A. vigenti, dall'art. 23 ed in parte in zona “F1 – verde di salvaguardia”.

**Bene 2** – Diritto di proprietà 1/1 di locale ad uso parcheggio ubicato a Spoltore (PE) – Viale Europa n. 97/A -Località “Pescarina” posto al piano seminterrato, facente parte del complesso immobiliare sito nel Comune di Spoltore (PE) Località “Pescarina”, Viale Europa n. 97, in zona suburbana ben servita da strade pubbliche. Il locale ad uso parcheggio, di superficie lorda mq 1.800,00 circa, è accessibile da due rampe poste ai lati del fabbricato facenti parte dell'area comune.

Identificato al catasto fabbricati – F. 15, Part. 670, Sub. 2, Categoria D1.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Spoltore (PE) in data 4/7/2024 si evince che, secondo le previsioni della Variante Tecnica al P.R.G., il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile in oggetto, individuato al F. 15 Part. 670, ricade in parte in zona “D2 – zone

produttive di completamento” normata ai sensi delle N.T.A. vigenti, dall'art. 23 ed in parte in zona “F1 – verde di salvaguardia”.

**Bene 3** – Diritto di proprietà 1/1 di posto auto scoperto ubicato a Spoltore (PE) – Viale Europa n. 97 – Località “Pescarina” al piano terra, facente parte del complesso immobiliare sito nel Comune di Spoltore (PE) Località “Pescarina”, Viale Europa n. 97, in zona suburbana ben servita da strade pubbliche. Il posto auto di consistenza catastale mq. 13,00 circa, è accessibile dalla corte comune frontistante Viale Europa.

Identificato al catasto fabbricati – F. 15, Part. 670, Sub. 10, Categoria C6.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Spoltore (PE) in data 4/7/2024 si evince che, secondo le previsioni della Variante Tecnica al P.R.G., il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile in oggetto, individuato al F. 15 Part. 670, ricade in parte in zona “D2 – zone produttive di completamento” normata ai sensi delle N.T.A. vigenti, dall'art. 23 ed in parte in zona “F1 – verde di salvaguardia”.

**Bene 4** – Diritto di proprietà 1/1 di terreno ubicato a Spoltore (PE) – Viale Europa snc – Località “Pescarina” di superficie catastale mq 5.525,00, in zona suburbana ben servita da strade pubbliche.

Identificato al catasto terreni – F. 15, Part. 672, Qualità Seminativo.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Spoltore (PE) in data 4/7/2024 si evince che, secondo le previsioni della Variante Tecnica al P.R.G., il terreno in oggetto, individuato al F. 15 Part. 672, ricade in parte in zona “D2 – zone produttive di completamento” normata ai sensi delle N.T.A. vigenti, dall'art. 23, in parte in zona “F1 – verde di salvaguardia”, in parte in zona “E – agricole” normata ai sensi delle N.T.A. vigenti, dall'art. 24 ed in parte in zona “v.r.c.a. - verde di rispetto corsi d'acqua”. Leggesi inoltre che: “Sulla tavola grafica allegata al P.R.G. vigente si evidenzia un retino di colore giallo che indica “aree di potenzialità di recupero volumetrico e aree fluviali”.

**Bene 5** - Diritto di proprietà 1/1 di terreno ubicato a Spoltore (PE) – Viale Europa snc – Località “Pescarina” di superficie catastale mq 821,00, in zona suburbana ben servita da strade pubbliche.

Identificato al catasto terreni – F. 15, Part. 674, Qualità Seminativo.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Spoltore (PE) in data 4/7/2024 si evince che, secondo le previsioni della Variante Tecnica al P.R.G., il terreno in oggetto, individuato al F. 15 Part. 674, ricade in parte in zona “D2 – zone produttive di completamento” normata ai sensi delle N.T.A. vigenti, dall'art. 23 ed in parte in zona “v.r.c.a. - verde di rispetto corsi d'acqua”. Leggesi inoltre che: “Sulla tavola grafica allegata al P.R.G. vigente si evidenzia un retino di colore giallo che indica “aree di potenzialità di recupero volumetrico”.

**Stato di occupazione:** il Bene 1 risulta occupato da terzi con contratto di locazione ad uso commerciale opponibile, scadente il 28/2/2027 e rinnovabile. I restanti Beni sono liberi, salvo quanto indicato alla pag. n. 26 della Relazione dell'Esperto per il Bene 2.

Salvo diversa statuizione del giudice dell'esecuzione, non sono suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento le seguente formalità:

- regolamento di condominio, trascritto a Pescara il 18/03/2013 r.g. n. 3577 r.p. n. 2528;
- domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta a Pescara il 09/08/2016 r.g. n. 10127 r.p. 6710;
- domanda giudiziale – accertamento simulazione atti, trascritta a Pescara il 20/03/2018 r.g. n. 3450 r.p. n. 2431;
- domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta a Pescara il 30/05/2018 r.g. n. 6546 r.p. n. 4512;
- costituzione di vincolo di destinazione (sul bene n. 2), trascritta a Pescara il 08/06/2007 r.g. n. 11572 r.p. n. 7095.

**VALORE BASE D'ASTA: € 637.569,00 (seicentotrentasettemilacinquecentosessantanove/00),** oltre imposte e tasse come per legge.

**OFFERTA MINIMA: € 478.177,00 (quattrocentosettantottomilacentosettantasette/00),** oltre imposte e tasse come per legge.

## **LOTTO N. 2**

**Bene 6** - Diritto di proprietà 1/1 di locale commerciale ubicato a Spoltore (PE) – Viale Europa n. 97/C – Località Pescaraina, posto al piano terra, facente parte del complesso immobiliare sito nel Comune di Spoltore (PE) Località “Pescarina”, Viale Europa n. 97, in zona suburbana ben servita da strade pubbliche. Il locale commerciale, di superficie lorda mq 359 circa è accessibile dalla corte comune prospiciente viale Europa.

Identificato al catasto fabbricati – F. 15, Part. 670, Sub. 4, Categoria D8.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Spoltore (PE) in data 4/7/2024 si evince che, secondo le previsioni della Variante Tecnica al P.R.G., il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile in oggetto, individuato al F. 15 Part. 670, ricade in parte in zona “D2 – zone produttive di completamento” normata ai sensi delle N.T.A. vigenti, dall'art. 23 ed in parte in zona “F1 – verde di salvaguardia”.

**Bene 7** - Diritto di proprietà 1/1 di posto auto scoperto ubicato a Spoltore (PE) – Viale Europa n. 97 – Località “Pescarina” al piano terra, facente parte del complesso immobiliare sito nel Comune di Spoltore (PE) Località “Pescarina”, Viale Europa n. 97, in zona suburbana ben servita da strade pubbliche. Il posto auto di consistenza catastale mq. 13,00 circa, è accessibile dalla corte comune frontistante Viale Europa.

Identificato al catasto fabbricati – F. 15, Part. 670, Sub. 11, Categoria C6.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Spoltore (PE) in data 4/7/2024 si evince che, secondo le previsioni della Variante Tecnica al P.R.G., il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile in oggetto, individuato al F. 15 Part. 670, ricade in parte in zona “D2 – zone produttive di completamento” normata ai sensi delle N.T.A. vigenti, dall'art. 23 ed in parte in zona “F1 – verde di salvaguardia”.

**Stato di occupazione:** il Bene 6 risulta occupato da terzi con contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo opponibile, scadente il 31/3/2027 e rinnovabile. Il restante Bene 7 è libero.

Salvo diversa statuizione del giudice dell'esecuzione, non sono suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento le seguente formalità:

- regolamento di condominio, trascritto a Pescara il 18/03/2013 r.g. n. 3577 r.p. n. 2528;
- domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta a Pescara il 09/08/2016 r.g. n. 10127 r.p. 6710;
- domanda giudiziale – accertamento simulazione atti, trascritta a Pescara il 20/03/2018 r.g. n. 3450 r.p. n. 2431;
- domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta a Pescara il 30/05/2018 r.g. n. 6546 r.p. n. 4512;
- cessione di pigioni (sul bene n. 6), trascritta a Pescara il 22/04/2016 r.g. n. 4906 r.p. n. 3249.

**VALORE BASE D'ASTA: € 434.700,00 (quattrocentotrentaquattromilasettecento/00)**, oltre imposte e tasse come per legge.

**OFFERTA MINIMA: € 326.025,00 (trecentoventiseimilaventicinque/00)**, oltre imposte e tasse come per legge.

## **LOTTO N. 3**

**Bene 8** - Diritto di proprietà 1/1 di locale commerciale ubicato a Spoltore (PE) – Viale Europa n. 97/D – Località Pescaraina, posto al piano terra, facente parte del complesso immobiliare sito nel Comune di Spoltore (PE) Località “Pescarina”, Viale Europa n. 97, in zona suburbana ben servita da strade pubbliche. Il locale commerciale, di superficie lorda mq 501 circa è accessibile dalla corte comune prospiciente viale Europa.

Identificato al catasto fabbricati – F. 15, Part. 670, Sub. 17, Categoria D8.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Spoltore (PE) in data 4/7/2024 si evince che, secondo le previsioni della Variante Tecnica al P.R.G., il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile in oggetto, individuato al F. 15 Part. 670, ricade in parte in zona “D2 – zone

produttive di completamento” normata ai sensi delle N.T.A. vigenti, dall'art. 23 ed in parte in zona “F1 – verde di salvaguardia”.

**Bene 9** - Diritto di proprietà 1/1 di posto auto scoperto ubicato a Spoltore (PE) – Viale Europa n. 97 – Località “Pescarina” al piano terra, facente parte del complesso immobiliare sito nel Comune di Spoltore (PE) Località “Pescarina”, Viale Europa n. 97, in zona suburbana ben servita da strade pubbliche. Il posto auto di consistenza catastale mq. 13,00 circa, è accessibile dalla corte comune frontistante Viale Europa.

Identificato al catasto fabbricati – F. 15, Part. 670, Sub. 12, Categoria C6.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Spoltore (PE) in data 4/7/2024 si evince che, secondo le previsioni della Variante Tecnica al P.R.G., il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile in oggetto, individuato al F. 15 Part. 670, ricade in parte in zona “D2 – zone produttive di completamento” normata ai sensi delle N.T.A. vigenti, dall'art. 23 ed in parte in zona “F1 – verde di salvaguardia”.

**Stato di occupazione:** il Bene 8 risulta occupato da terzi con contratto di locazione ad uso commerciale opponibile, scadente il 28/2/2027 e rinnovabile. Il restante Bene 9 risulta libero.

Salvo diversa statuizione del giudice dell'esecuzione, non sono suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento le seguente formalità:

- regolamento di condominio, trascritto a Pescara il 18/03/2013 r.g. n. 3577 r.p. n. 2528;
- domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta a Pescara il 09/08/2016 r.g. n. 10127 r.p. 6710;
- domanda giudiziale – accertamento simulazione atti, trascritta a Pescara il 20/03/2018 r.g. n. 3450 r.p. n. 2431;
- domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta a Pescara il 30/05/2018 r.g. n. 6546 r.p. n. 4512;
- cessione di pigioni (sul bene n. 8), trascritta a Pescara il 22/04/2016 r.g. n. 4906 r.p. n. 3249.

**VALORE BASE D'ASTA: € 552.400,00 (cinquecentocinquantaduemilaquattrocento/00)**, oltre imposte e tasse come per legge.

**OFFERTA MINIMA: € 414.300,00 (quattrocentoquattordicimilatrecento/00)**, oltre imposte e tasse come per legge.

#### **LOTTO N. 4**

**Bene 10** - Diritto di proprietà 1/1 di locale commerciale ubicato a Spoltore (PE) – Viale Europa n. 97/E – Località Pescaraina, posto al piano terra, facente parte del complesso immobiliare sito nel Comune di Spoltore (PE) Località “Pescarina”, Viale Europa n. 97, in zona suburbana ben servita da strade pubbliche. Il locale commerciale, di superficie lorda mq 212 circa è accessibile dalla corte comune prospiciente viale Europa.

Identificato al catasto fabbricati – F. 15, Part. 670, Sub. 16, Categoria D8.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Spoltore (PE) in data 4/7/2024 si evince che, secondo le previsioni della Variante Tecnica al P.R.G., il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile in oggetto, individuato al F. 15 Part. 670, ricade in parte in zona “D2 – zone produttive di completamento” normata ai sensi delle N.T.A. vigenti, dall'art. 23 ed in parte in zona “F1 – verde di salvaguardia”.

**Bene 11** - Diritto di proprietà 1/1 di posto auto scoperto ubicato a Spoltore (PE) – Viale Europa n. 97 – Località “Pescarina” al piano terra, facente parte del complesso immobiliare sito nel Comune di Spoltore (PE) Località “Pescarina”, Viale Europa n. 97, in zona suburbana ben servita da strade pubbliche. Il posto auto di consistenza catastale mq. 13,00 circa, è accessibile dalla corte comune frontistante Viale Europa.

Identificato al catasto fabbricati – F. 15, Part. 670, Sub. 13, Categoria C6.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Spoltore (PE) in data 4/7/2024 si evince che, secondo le previsioni della Variante Tecnica al P.R.G., il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile in oggetto, individuato al F. 15 Part. 670, ricade in parte in zona “D2 – zone

produttive di completamento” normata ai sensi delle N.T.A. vigenti, dall'art. 23 ed in parte in zona “F1 – verde di salvaguardia”.

**Stato di occupazione:** il Bene 10 risulta occupato da terzi con contratto di locazione ad uso commerciale opponibile, scadente il 30/09/2025. Il restante Bene 11 risulta libero.

Salvo diversa statuizione del giudice dell'esecuzione, non sono suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento le seguente formalità:

- regolamento di condominio, trascritto a Pescara il 18/03/2013 r.g. n. 3577 r.p. n. 2528;
- domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta a Pescara il 09/08/2016 r.g. n. 10127 r.p. 6710;
- domanda giudiziale – accertamento simulazione atti, trascritta a Pescara il 20/03/2018 r.g. n. 3450 r.p. n. 2431;
- domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta a Pescara il 30/05/2018 r.g. n. 6546 r.p. n. 4512;
- cessione di pignoni (sul bene n. 10), trascritta a Pescara il 22/04/2016 r.g. n. 4906 r.p. n. 3249.

**VALORE BASE D'ASTA: € 234.400,00 (duecentotrentaquattromilaquattrocento/00)**, oltre imposte e tasse come per legge.

**OFFERTA MINIMA: € 175.800,00 (centosettantacinquemilaottocento/00)**, oltre imposte e tasse come per legge.

I beni immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, 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. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità od oneri della cosa venduta di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio quelli edilizio-urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

I beni sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, 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.

Si avvisa che la partecipazione alla procedura di vendita comporta, in caso di aggiudicazione, il consenso alla mancata allegazione al decreto di trasferimento del certificato previsto dall'art. 13 del D.M. 22/1/2008 n. 37.

A norma dell'art. 46 D.P.R. 6/6/2001 n. 380 l'aggiudicatario, qualora l'immobile 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 120 giorni dalla notifica o, in mancanza, dalla trascrizione del decreto di trasferimento.

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, l'aggiudicatario ha facoltà di presentare, a proprie esclusive spese, presso il Comune ove si trovi l'immobile, domanda in sanatoria nel termine di 120 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento purchè le ragioni di credito fatte valere dal creditore precedente ed intervenuto nella esecuzione, siano di data antecedente alla entrata in vigore della L. 47/85.

A norma dell'art. 35, XII c. L. 47/85 nel caso in cui, pur non risultando rilasciata la concessione in

sanatoria, 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: a) risultino decorsi 24 mesi dalla data di presentazione della domanda; b) risultino versate le prime due rate della oblazione, fermo restando l'obbligo per l'aggiudicatario, qualora a ciò non si sia già provveduto, di procedere all'accatastamento.

Per le opere realizzate anteriormente all'1/9/1967 non è necessario procedere a sanatoria ed ai fini della successiva commercializzazione va allegata all'atto dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da cui risulti l'epoca della realizzazione delle opere stesse.

Non risulta costituito il Condominio, sebbene risulti trascritto a Pescara il 18/03/2013 al n. 3577 r.g. e n. 2528 r.p. "Il Regolamento di condominio, tabelle millesimali".

## MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

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 dei lotti in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Nella pagina web iniziale Modulo Web ministeriale "Offerta telematica" è disponibile il "Manuale Utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro **le ore 12,00 del giorno 5 (cinque) febbraio 2025** (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

All'offerta dovranno 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 lo Stato Italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto dei 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; c) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") 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 di 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 effettua l'offerta.

L'offerta deve essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure può essere 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](mailto: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 pago-Pa – 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, 1° 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, 1° 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.

### CAUZIONE

**L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario aperto presso la banca CARIFERMO Spa intestato a Tribunale di Pescara P.E.I. n. 117/2023 R.G.E. al seguente IBAN IT 27 X 06150 15400 CC0280122220 e tale importo sarà trattenuto in caso di aggiudicazione e successiva decadenza per mancato versamento del saldo prezzo nei termini.**

**Il bonifico, con causale: "Proc. Esecutiva Imm. n. 117/2023 R.G.E., Lotto N. .... versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente alla data fissata per la vendita telematica, pena l'inammissibilità dell'offerta.**

**Qualora infatti il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dei rilanci della gara, in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione da eseguirsi nel termine di gg. 3

lavorativi.

## ESAME DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA GARA

La deliberazione sulle offerte, le determinazioni consequenziali e tutte le altre attività riservate per legge al cancelliere o al giudice dell'esecuzione hanno luogo a cura del professionista 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 sono aperte solo al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate. Quindi, nel giorno e nell'ora come sopra fissate 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 segg. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute in 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.

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” sopra indicato, l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente. Laddove l'offerta è inferiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” (nei limiti di ammissibilità dell'offerta, pari al 75% del prezzo indicato come prezzo base d'asta, ex art. 571 comma 2 c.p.c.), l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che: 1) in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale); 2) 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto, secondo il sistema dei plurimi rilanci. In particolare, i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica. Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara. Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato. La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

**Per i singoli Lotti nn. 1, 2, 3 e 4, i rilanci sull'offerta più alta non potranno essere inferiore ad € 5.000,00 (cinquemila/00).** I partecipanti ammessi alla gara potranno 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.

La gara avrà termine 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).

La deliberazione finale sulle offerte e sulla formulazione dei rilanci, all'esito della gara, avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi), nei seguenti termini:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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 d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

### **SALDO PREZZO E SPESE**

Il versamento del saldo 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 incertezze, indicazioni specifiche al GE.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: a) bonifico bancario sul c/c aperto presso la banca CARIFERMO Spa intestato a Tribunale di Pescara P.E.I. n. 117/2023 R.G.E. al seguente IBAN IT 27 X 06150 15400 CC0280122220 (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure b) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Pescara P.E.I. n. 117/2023 R.G.E."

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: 1) l'aggiudicazione è revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione sono acquisite a titolo di multa; 2) il professionista procede a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita (vendita senza incanto) e con cauzione pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

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

- 1) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il conto della procedura con le modalità sopra indicate;
- 2) 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 c.c. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: - la precisazione analitica di tale parte di credito e dei relativi criteri di calcolo; - le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme); a tal fine, il professionista inviterà il creditore fondiario a fargli pervenire, prima degli esperimenti, la nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata in suo favore, con avviso che in mancanza, non potrà farsi luogo al versamento diretto in favore del creditore fondiario. In caso di mancata o intempestiva precisazione del credito fondiario, il professionista gli comunicherà che l'intero residuo prezzo sarà versato dall'aggiudicatario alla procedura nel termine fissato.
- 3) il professionista delegato tratterà 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 della 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 c.c. (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. Lgs. n. 385/1993.

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese e gli oneri fiscali e tributari conseguenti al trasferimento degli immobili (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali), nonché il 50% del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione. Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive 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.

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 procede alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

### **ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

La pubblicità prescritta dell'art. 490 c.pc. per ogni singolo esperimento di vendita dovrà effettuarsi, almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571

c.p.c., secondo le seguenti modalità e termini.

- a) pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- b) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- c) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;
- d) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
- e) pubblicazione per estratto sul periodico "PescarAffari" dell'avviso di vendita.

### **RICHIESTA DI VISITA**

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c., la richiesta di visita al bene, che non può essere resa nota a persona diversa dal custode, deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati ed a impedire che essi abbiano contatti tra loro (art. 560 c.p.c).

Maggiori informazioni potranno essere richieste presso il Professionista Delegato, Dott. Enrico Vitileia, con studio in Pescara, al Viale L. Muzii n. 53 (E-mail [enricovitileia@gmail.com](mailto:enricovitileia@gmail.com) – Tel.: 320/0415025).

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita si fa espresso rinvio, oltre che – come innanzi detto - alla Perizia dell'Esperto in atti, all'ordinanza del Giudice dell'esecuzione ed alle vigenti disposizioni di legge.

Pescara, 19 novembre 2024

Il Professionista Delegato  
Dott. Enrico Vitileia

