TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 176/2024 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

PRIMO ESPERIMENTO – LOTTI N. 1 E N. 3

Il sottoscritto **Dott. Danilo Flacco**, Dottore Commercialista ed Esperto Contabile, professionista delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Mirko Monti, giusta ordinanza di delega del 14 luglio 2026, con studio in Pescara, Via Pisa n. 29, telefono 328,8358837, e-mail danilo.flacco@inwind.it, PEC danilo.flacco@odcecpescara.it,

RENDE NOTO

che il giorno **MARTEDÌ 16 FEBBRAIO 2027, alle ore 12:00**, presso il proprio studio in Pescara, Via Pisa n. 29, si procederà all'esame delle offerte e, ove ne ricorrano i presupposti, alla gara telematica asincrona per la vendita dei seguenti beni, mediante il gestore Astalegale.net S.p.A., portale www.spazioaste.it. Gli offerenti partecipano da remoto attraverso la piattaforma.

SCADENZA PRESENTAZIONE OFFERTE	Lunedì 15 febbraio 2027, ore 12:00
APERTURA OFFERTE	Martedì 16 febbraio 2027, ore 12:00
GESTORE TELEMATICO	Astalegale.net S.p.A. – www.spazioaste.it

LOTTO N. 1 – COLLECORVINO (PE), VIA AVEZZANO N. 1

Bene n. 1 – Fabbricato a uso abitativo con corte esclusiva, articolato su più livelli: piano terra con ingresso/soggiorno, cucina, camera, bagno e disimpegno; piano primo con tre camere, due bagni, corridoio e balconi; sottotetto; piano seminterrato con cantina e locale tecnico. Catasto Fabbricati del Comune di Collecorvino: foglio 28, particella 817, subalterno 6, categoria A/7. Diritto in vendita: piena proprietà (1/1). Superficie convenzionale: 343,46 mq.

Bene n. 2 – Autorimessa al piano seminterrato. Catasto Fabbricati: foglio 28, particella 817, subalterno 4, categoria C/6. Diritto in vendita: piena proprietà (1/1). Superficie convenzionale: 45,00 mq.

Bene n. 3 – Terreno adibito ad accesso dalla viabilità pubblica. Catasto Terreni: foglio 28, particella 1234, superficie catastale 156 mq. Diritto in vendita: quota indivisa di proprietà pari a 1/2.

STATO DI OCCUPAZIONE: gli immobili del Lotto n. 1 sono occupati dall'esecutato, che vi abita quale propria abitazione.

DESTINAZIONE URBANISTICA: zona B del P.R.G. comunale, disciplinata dall'art. 29 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA: il fabbricato è stato assentito con concessione edilizia n. 62 del 24/05/1990 e varianti n. 54 del 16/03/1992 e n. 128 del 10/08/1992; certificato di abitabilità n. 011/98 del 27/03/1998. La

relazione di stima rileva difformità rispetto al progetto assentito, relative alla distribuzione interna e alla destinazione d'uso di locali al piano seminterrato, al ridimensionamento del garage, a un manufatto esterno (gazebo/tettoia) e alla modifica di un'apertura. Sono indicati interventi di ripristino e/o regolarizzazione, con relativi costi considerati nella stima. Non risulta attestato APE in corso di validità.

PREZZO BASE	€ 277.147,68
OFFERTA MINIMA	€ 207.860,76
RILANCIO MINIMO	€ 5.000,00
CAUZIONE	Almeno il 10% del prezzo offerto

LOTTO N. 3 – COLLECORVINO (PE), VIA MARCO PANTALONE

Bene n. 6 – Abitazione sita in Via Marco Pantalone n. 18, articolata su più livelli, con vani al piano terra, tre vani e bagno al piano primo e sottotetto al grezzo. Catasto Fabbricati: foglio 20, particella 93, subalterno 3, categoria A/2. Diritto in vendita: piena proprietà (1/1). Superficie convenzionale: 187,70 mq.

Bene n. 7 – Magazzino sito in Via Marco Pantalone n. 12, disposto ai livelli seminterrato, terra e primo, con locali accessori. Catasto Fabbricati: foglio 20, particella 94, subalterno 2, categoria C/2. Diritto in vendita: piena proprietà (1/1). Superficie convenzionale: 55,75 mq.

STATO DI OCCUPAZIONE: gli immobili del Lotto n. 3 (beni n. 6 e n. 7) sono liberi.

DESTINAZIONE URBANISTICA: zona A del P.R.G. – Centro Storico Capoluogo, art. 28 N.T.A., soggetta a Piano di Recupero; beni classificati dal Piano di Recupero tra gli edifici privi di interesse architettonico (art. 36). La perizia richiama gli strumenti di tutela ex D.Lgs. 42/2004 e segnala la presenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, senza specificare in questo passaggio un provvedimento di vincolo diretto riferito ai singoli beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA: edifici anteriori al 1° settembre 1967; secondo la perizia non risultano titoli edilizi reperiti né agibilità. Per il bene n. 6 il CTU rileva difformità degli accessi e della distribuzione interna, nonché l'utilizzo di locali catastalmente riferiti al magazzino; prospetta una regolarizzazione edilizia ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001, con fusione delle unità e cambio di destinazione d'uso per il magazzino, subordinatamente alla sussistenza dei requisiti di legge. Per il bene n. 7 sono segnalate difformità rispetto alla planimetria catastale. Si rinvia alla perizia per ogni approfondimento e per la verifica della concreta assentibilità degli interventi.

PREZZO BASE	€ 89.912,00
OFFERTA MINIMA	€ 67.434,00
RILANCIO MINIMO	€ 1.000,00
CAUZIONE	Almeno il 10% del prezzo offerto

REGIME E CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- La vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, a corpo e non a misura, con tutti gli accessori, le pertinenze, i diritti, le servitù attive e passive, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori.

- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere risolta per alcun motivo; l'aggiudicatario non potrà pertanto opporre eccezioni relative a vizi, difformità (anche urbanistiche) o mancanza di qualità della cosa venduta, ancorché non evidenziati in perizia o occulti, né per la necessità di adeguamento degli impianti alla normativa vigente, con rinuncia espressa alle garanzie e alle azioni di cui all'art. 1489 c.c.

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

- Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le imposte e spese relative al trasferimento dell'immobile (imposta di registro, I.V.A. se dovuta, imposte ipotecarie e catastali), nonché il 50% del compenso spettante al professionista delegato per le attività successive alla vendita, come liquidato dal Giudice dell'Esecuzione, oltre agli oneri per l'eventuale rilascio dell'attestato di prestazione energetica.

- A norma dell'art. 46 D.P.R. 380/2001 e dell'art. 40 L. 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del medesimo D.P.R. e dell'art. 40, comma 6, della citata legge.

- Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario potrà, con dichiarazione resa ai sensi dell'art. 41 T.U.B. (D.Lgs. 385/1993), avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore esecutato, alle condizioni di cui al comma 5 del medesimo articolo, senza necessità di ulteriore autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.

- Chiunque, ad eccezione del debitore esecutato, può partecipare alla vendita.

- Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge e le disposizioni dell'ordinanza di delega del 14.07.2026.

LIBERAZIONE: il Lotto n. 1 è occupato dall’esecutato che vi abita quale propria abitazione; ai sensi dell’art. 560 c.p.c. e dell’ordinanza di delega, non può essere disposta la liberazione prima del decreto di trasferimento, salvi i casi previsti dalla legge. La liberazione, ove dovuta, è curata dal custode giudiziario, salvo esonero da parte dell’aggiudicatario. Il Lotto n. 3 è libero.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte, irrevocabili nei termini di legge, devono pervenire entro le ore 12:00 del 15 febbraio 2027,

esclusivamente mediante il modulo ministeriale “Offerta Telematica”, accessibile dalla scheda del lotto sul portale www.spazioaste.it, con trasmissione del file criptato zip.p7m all’indirizzo PEC

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta si considera depositata al rilascio della ricevuta completa di avvenuta consegna del gestore PEC del Ministero della Giustizia.

L'offerta deve contenere i dati identificativi dell'offerente, del lotto, il prezzo offerto (non inferiore all'offerta minima), l'importo della cauzione, il termine proposto per il saldo prezzo, i recapiti e le ulteriori dichiarazioni previste dal modulo ministeriale e dall'ordinanza. La sottoscrizione e trasmissione avvengono mediante firma digitale e PEC oppure, nei casi e alle condizioni consentiti dal D.M. 32/2015, tramite PEC per la vendita telematica.

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 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 pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

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.

CAUZIONE – CONTO CORRENTE DELLA PROCEDURA

La cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto, deve essere versata esclusivamente con bonifico bancario e risultare accreditata entro il giorno precedente la vendita, ossia il 15 febbraio 2027, a pena di

inammissibilità dell'offerta. Il bonifico deve essere disposto con congruo anticipo per consentire la verifica dell'effettivo accredito, sul conto CREDEM – Credito Emiliano S.p.A., intestato a

"PROCEDURA ESECUTIVA RIF. TRIBUNALE DI PESCARA N 176/2024 R.G.E."

IBAN IT65 D030 3215 4010 1000 1053 867.

Causale: "versamento cauzione", indicando preferibilmente offerente e lotto.

La cauzione dei non aggiudicatari viene restituita, al netto degli eventuali oneri bancari, mediante bonifico sul conto di provenienza, entro tre giorni lavorativi secondo le decorrenze previste dalla delega. In caso di decadenza dell'aggiudicatario per mancato saldo, la cauzione è trattenuta nei termini di legge.

VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il 16 febbraio 2027 alle ore 12:00M presso lo studio del professionista delegato in Pescara, Via Pisa n. 29, con modalità telematica tramite il portale del gestore della vendita, si procederà alla verifica di ammissibilità delle offerte pervenute e alla conseguente deliberazione, secondo i seguenti criteri:

- se è stata presentata un'unica offerta ammissibile, pari o superiore al prezzo base d'asta, l'immobile è aggiudicato all'offerente;

- se l'unica offerta ammissibile è inferiore al prezzo base ma non inferiore all'offerta minima, l'immobile è comunque aggiudicato all'offerente, salvo che il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita (di cui dà atto in verbale) ovvero siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

- in presenza di più offerte ammissibili si procede alla gara tra gli offerenti di cui al paragrafo seguente.

I dati personali di ciascun offerente non sono visibili agli altri offerenti né alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica.

GARA TRA GLI OFFERENTI

In caso di pluralità di offerte ammissibili, il professionista delegato avvia la gara telematica asincrona tra gli offerenti, con partenza dal prezzo dell'offerta più alta, secondo il sistema dei plurimi rilanci, tramite il portale del gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.A. (www.spazioaste.it), previa abilitazione dei partecipanti nell'area riservata del portale.

- La gara ha termine alle ore 13:00 del secondo giorno successivo a quello del suo avvio da parte del professionista delegato. Qualora vengano effettuati rilanci negli ultimi 15 (quindici) minuti precedenti la scadenza, il termine è automaticamente prorogato di ulteriori 15 minuti, e così di seguito, sino ad un massimo di 12 (dodici) proroghe, per un totale massimo di 3 (tre) ore.

- Qualora il termine finale della gara scada in giorno festivo, esso si intende automaticamente prorogato al primo giorno non festivo successivo.

- Ai fini dell'individuazione dell'offerta più alta si tiene conto, nell'ordine: i) del maggior prezzo offerto; ii) a parità di prezzo, della maggior cauzione prestata; iii) a parità di cauzione, del minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità di termine, della priorità temporale nel deposito dell'offerta.

- Le comunicazioni ai partecipanti hanno luogo tramite posta elettronica certificata e tramite SMS. La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara ha luogo il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, con esclusione del sabato e dei giorni festivi.

- Se il miglior prezzo risultante all'esito della gara (o comunque all'avvio della stessa, in assenza di rilanci) è pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene è aggiudicato al miglior offerente. Se inferiore al prezzo base e sono state presentate istanze di assegnazione, non si dà luogo all'aggiudicazione e si procede alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed ai relativi adempimenti.

- Entro 3 (tre) giorni lavorativi dalla deliberazione finale, il professionista delegato provvede alla restituzione delle cauzioni versate dai partecipanti non aggiudicatari, mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

SALDO PREZZO, SPESE E CREDITO FONDIARIO

Il saldo prezzo, detratta la cauzione, va versato entro il termine indicato nell'offerta e, in difetto o se superiore, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, con le modalità stabilite dalla delega. Il pagamento rateale, fino a un massimo di 12 mesi, è ammissibile soltanto in presenza di giustificati motivi esposti e documentati per iscritto nell'offerta. Restano ferme le disposizioni specifiche per l'eventuale creditore fondiario.

Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario deve versare anche una somma forfettaria per spese e oneri pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, ridotta al 15% in caso di richiesta di agevolazione "prima casa", salvo conguaglio e integrazioni entro 20 giorni dalla comunicazione. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali del trasferimento e il 50% del compenso del delegato per le attività successive alla vendita, come liquidato dal G.E. Le spese di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramento sono a carico della procedura.

PUBBLICITÀ, VISITE E INFORMAZIONI

La pubblicità è curata secondo l'ordinanza del 14 luglio 2026 sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti e mezzi pubblicitari ivi indicati, con coordinamento affidato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.; il gestore della vendita telematica è Astalegale.net S.p.A. tramite www.spazioaste.it. Le visite sono prenotabili tramite il Portale delle Vendite Pubbliche e gestite dal custode giudiziario.

RIEPILOGO RECAPITI E MODALITÀ DI VISITA

Per le visite degli immobili la richiesta va inoltrata attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche. Per informazioni: Dott. Danilo Flacco, Via Pisa n. 29, Pescara – telefono 3288358837 – e-mail danilo.flacco@inwind.it – PEC danilo.flacco@odcecpescara.it.

Per quanto non espressamente disciplinato si applicano l'ordinanza di delega del 14 luglio 2026 e le disposizioni di legge vigenti.

Pescara, 27 ottobre 2026

Il professionista delegato

Dott. Danilo Flacco