TRIBUNALE ORDINARIO di PESCARA

G.E. Dott. Mirko Monti

PROCEDURA ESECUTIVA n. 22/2025 R.G.E.

DELEGATO E CUSTODE GIUDIZIARIO Dott.ssa Raffaella Mazzaferro
Tel.085.4223587 – raffaella.mazzaferro@odc.pescara.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

III ESPERIMENTO

La Dott.ssa Raffaella Mazzaferro, con studio in Pescara alla Piazza Alessandrini n.25, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Pescara con ordinanza del 13.01.2026, al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nonché delle attività tutte connesse e conseguenti,

AVVISA CHE

il giorno 19/01/2027 alle ore 12.00 avrà luogo

LA VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

secondo le ***"Condizioni di vendita"*** previste nel presente avviso, dei beni immobili oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare in epigrafe indicato e precisamente:

LOTTO N. 1 (UNICO) per la proprietà di:

Bene N° 1 - **Appartamento** ubicato a Penne (PE) - Contrada Baracchia - via Agnello Maria Francia, N.10,scala unica, piano rialzato; Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 277, Sub. 14 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale Totale: 61 mq – Totale escluse aree scoperte: 59 mq Rendita € 247,90

Bene N° 2 - **Posto auto** ubicato a Penne (PE) - Contrada Baracchia - via Agnello Maria Francia, N.10, scala unica, piano T; Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 277, Sub. 6 Categoria C6 Cl.6, Cons. 13 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 32,90 Piano S1

DIRITTO DI VENDITA

Il LOTTO N. 1 (U) viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

COMPOSIZIONE

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento adibito ad uso ufficio ubicato al piano rialzato (Piano T Catastale) di un fabbricato di civile abitazione di tre piani fuori terra. L'immobile oggetto di pignoramento è composto da ingresso/disimpegno, due vani, bagno e balcone a livello, con annessa soffitta al piano sottotetto (Piano 2 Catastale).
Oggetto del pignoramento è anche il Posto auto scoperto al piano terra (Piano S1 Catastale), avente destinazione catastale C6, riportato nell'atto compravendita e nella planimetria catastale come locale garage, in realtà risulta essere un posto auto scoperto.

CONFINI

L'appartamento confina con vano scala, proprietà od aventi causa, distacco verso Via Agnello Maria Francia, salvo altri. La soffitta confina con pianerottolo della scala, corridoio comune di accesso, altra soffitta, salvo altri.

Il posto auto confina con distacco verso strada Comunale, cortile condominiale di accesso, muraglione controterra, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA BARACCHIA - VIA AGNELLO MARIA FRANCIA, N.10, SCALA UNICA, PIANO RIALZATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	54,00 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	2,72 m	rialzato
Balcone	11,20 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	2,72 m	Rialzato
Soffitta	6,00 mq	6,14 mq	0,30	1,84 mq	1,93 m	sottoteto
			Totale superficie convenzionale:	**62,84 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**62,84 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie netta e quella lorda sono state calcolate in base ai riscontri effettuati sui luoghi, sulla scorta della planimetria catastale e del progetto approvato, tenuto conto che la soffitta avente la superficie coperta di mq.23,85 ha la superficie utile (altezza > ml.1,50) pari mq.6,14.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA BARACCHIA - VIA AGNELLO MARIA FRANCIA, N.10, SCALA UNICA, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	0,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	17,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	17,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie netta e quella lorda sono state calcolate in base ai riscontri effettuati sui luoghi, sulla scorta della planimetria catastale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA BARACCHIA - VIA AGNELLO MARIA FRANCIA, N.10, SCALA UNICA, PIANO RIALZATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	58	277	14		A2	2	4 vani	Totale:61 mq Totale	247,9 €	T-2	

Corrispondenza Catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo eseguito è emerso che l'immobile pignorato avente destinazione catastale abitativa risulta adibita ad uso ufficio; inoltre è emerso che la parete divisoria tra la cucina ed il soggiorno è stata eliminata ed è stata realizzata una nuova parete per la creazione del disimpegno di accesso all'ufficio.

Pertanto rispetto alla planimetria catastale risulta eliminata una tramezzatura interna per la realizzazione di un unico locale adibito ad ufficio

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA BARACCHIA - VIA AGNELLO MARIA FRANCIA, N.10, SCALA UNICA, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	58	277	6		C6	6	13 mq	17 mq	32,9 €	S1	

Corrispondenza Catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo eseguito è emerso che l'immobile pignorato, avente destinazione C6, riportato nell'atto compravendita e nella planimetria catastale come locale garage, in realtà risulta essere un posto auto scoperto.
In merito alla difformità catastale rilevata è necessario procedere ad un nuovo accatastamento in conformità all'attuale stato di fatto, il cui costo è valutabile in circa € 500,00.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione generale.
Il posto auto scoperto si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione generale.

REGOLARITA' URBANISTICO- EDILIZIA

BENE N° 1 - Appartamento Ubicato A Penne (Pe) - Contrada Baracchia - Via Agnello Maria Francia, N.10, Scala Unica, Piano Rialzato

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.
Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Penne è emerso che le unità immobiliari pignorate risultano porzioni del fabbricato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 271/1978 del 17/03/1978 e successiva Concessione in Variante n. 139/1980 del 30/05/1980; per detto fabbricato è stato rilasciato dal sindaco del comune di Penne, il Permesso di Abitabilità n.310 del 29/01/1981.
Dal sopralluogo effettuato è emerso che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (Concessione in Variante n. 139/1980 del 30/05/1980) specificatamente nell'appartamento adibito ad uso ufficio si è rilevato che la parete divisoria tra la cucina ed il soggiorno è stata eliminata ed è stata realizzata una nuova parete per la creazione del disimpegno di accesso all'ufficio stesso, oltre ad ulteriori lievi modifiche delle tramezzature interne, il tutto come rappresentato nella Planimetria indicativa dello stato di fatto.

Per la regolarizzazione urbanistico-edilizia di dette lievi difformità interne è possibile presentare un titolo edilizio in sanatoria il cui costo, comprensivo di oneri e spese tecniche, attualmente è valutabile complessivamente in circa € 2.000,00. Si precisa che la quantificazione dei costi effettivi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia delle difformità riscontrate potrà avvenire solo in fase esecutiva.

BENE N° 2 - Posto Auto Ubicato A Penne (Pe) - Contrada Baracchia - Via Agnello Maria Francia, N.10, Scala Unica, Piano T

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 non risulta agibile.

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Penne è emerso che le unità immobiliari pignorate risultano porzioni del fabbricato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 271/1978 del 17/03/1978 e successiva Concessione in Variante n. 139/1980 del 30/05/1980; per detto fabbricato è stato rilasciato dal sindaco del comune di Penne, il Permesso di Abitabilità n.310 del 29/01/1981. Previa richiesta di accesso agli atti, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Penne, il CTU ha accertato che il posto auto scoperto oggetto di stima, non risulta riportato nel progetto di cui alla Concessione Edilizia originaria N.271/1978 rilasciata in data 17/03/1978 ed alla successiva variante in corso d'opera N.139/1980 del 30/05/1980.

Si precisa che il posto auto scoperto è riportato come garage nella sola planimetria catastale.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - Appartamento Ubicato A Penne (Pe) - Contrada Baracchia - Via Agnello Maria Francia, N.10, Scala Unica, Piano Rialzato

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 10/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
  Iscritto a PESCARA il 21/06/2007
  Reg. gen. 12422 - Reg. part. 2279
  Quota: 1/1
  Importo: € 160.000,00
  A favore di Banca Caripe S.p.A.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
  Iscritto a Pescara il 27/05/2025
  Reg. gen. 8886 - Reg. part. 1848
  Quota: 1/1
  Importo: € 120.000,00

A favore di Banca Caripe S.p.A.

Trascrizioni:

- **Verbale di Pignoramento immobili**
  Trascritto a PESCARA il 10/02/2025
  Reg. gen. 1840 - Reg. part. 1374
  Quota: 1/1
  A favore di AMCO- Asset Management Company S.p.a.

BENE N° 2 - Posto Auto Ubicato A Penne (Pe) - Contrada Baracchia - Via Agnello Maria Francia, N.10, Scala Unica, Piano T

Iscrizioni:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
  Iscritto a PESCARA il 21/06/2007
  Reg. gen. 12422 - Reg. part. 2279
  Quota: 1/1
  Importo: € 160.000,00
  A favore di Banca Caripe S.p.A.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
  Iscritto a Pescara il 27/05/2025
  Reg. gen. 8886 - Reg. part. 1848
  Quota: 1/1
  Importo: € 120.000,00
  A favore di Banca Caripe S.p.A.

Trascrizioni:

- **Verbale di Pignoramento immobili**
  Trascritto a PESCARA il 10/02/2025
  Reg. gen. 1840 - Reg. part. 1374
  Quota: 1/1
  A favore di AMCO- Asset Management Company S.p.a.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento risulta occupato dal debitore, che l'ha adibito a proprio ufficio professionale; la soffitta è anch'essa occupata dal debitore.
Il posto auto scoperto risulta occupato dal debitore.

VALORE BASE D'ASTA

Valore base d'asta euro 42.918,75 (quarantaduemilanovecentodiciotto/75)

OFFERTA MINIMA euro 32.189,06 (trentaduemilacentoottantanove/06)
In caso di gara ex art. 573 c.p.c eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **euro 1.000,00 (mille/00)**

Il termine per la formulazione delle offerte è irrevocabile ed è fissato alle ore 12.00 del 18/01/2027

La vendita del bene non è soggetta IVA.

PRECISAZIONI

Il BENE 1 e il BENE 2 ricadono in ZONA B1 Completa del vigente P.R.G. del Comune di Penne, in cui l'attività edilizia è disciplinata dall'art.14 delle Norme Tecniche di Attuazione.
L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.
Dalla documentazione in atti, relativamente a servitù, censo, livello, usi civici, non sussistono sui BENI 1 e 2 vincoli pregiudizievoli o che ne diminuiscano in qualche modo il valore.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali. Il fabbricato di appartenenza dei beni pignorati, per esiguità di numero di unità condominiali costitutive, non è dotato di Amministratore e le spese ordinarie e straordinarie degli oneri condominiali vengono gestite a rotazione dagli stessi condomini.

Gli immobili, meglio descritti nella relazione del C.T.U Ing. Mambella Mario del 31.10.2025, vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori, con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge (ed eventuale regolamento di condominio).

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità e di eventuali difformità, anche di misura, della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli immobili e degli impianti a norme di legge vigenti, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

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.

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.

Per entrambe i BENI oggetto del LOTTO 1, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento; La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata; La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario

****

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. mediante pubblicazione:

A) sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, a tal specifico adempimento è delegata la Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
B) sul sito internet www.astegiudiziarie.it unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie e, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;
C) sul sito internet www.astalegale.net di titolare Astalegale.net Spa unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie
D) per estratto sul periodico "PescarAffari".

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

Maggiori informazioni potranno richiedersi al professionista delegato (tel. 085.4223587 – raffaella.mazzaferro@odc.pescara.it) esclusivamente nelle ore pomeridiane (dalle ore 15,00 alle ore 18,00) dal lunedì al venerdì ovvero visitando i siti internet sopra indicati.

Condizioni di vendita

A) Modalità di presentazione dell'offerta.

L'offerta deve essere formulata **esclusivamente con modalità telematiche** tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astalegale.net.
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 c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" stilata sui moduli reperibili sul sito internet del Tribunale di Pescara www.tribunale.pescara.it);
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, 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, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:
a) deve essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
oppure
b) deve 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, 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'offerta per la vendita asincrona senza incanto è irrevocabile e deve essere depositata entro le ore12:00 del 18/01/2027

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine di sopra indicato, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nell'ordinanza come sopra determinato o se l'offerente non presta la cauzione, con le modalità di seguito indicate, in misura che comunque non potrà essere inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

B) Deposito cauzionale
L'importo della cauzione, in misura non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo proposto, deve essere versato esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente intestato al Tribunale

di Pescara proc. N.22/2025 R.G.E. aperto presso la Banca di Credito Cooperativo di Castiglione Messer Raimondo e Pianella – filiale di Pescara – mediante il codice IBAN IT24Z0847315400000000159860 con la causale "versamento cauzione" e il numero del lotto. 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.
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) sarà 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 avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione e a tal fine nella domanda di partecipazione dovrà essere indicato il relativo IBAN.

C) Verifica di ammissibilità ed esame delle offerte
L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica, attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato.
Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.
La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà 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.
Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore

della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

D) Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

a) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta è accolta ed il bene è aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ma 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:

- 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);
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

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

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

Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**:

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

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

i) maggior importo del prezzo offerto;

ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;

iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

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.

E) Gara tra gli offerenti

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica **asincrona** sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI.

In particolare:

i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;

ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;

iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà la seguente durata:

- La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte.
- La gara avrà termine alle **ore 13.00 del SECONDO giorno successivo** a quello in cui è stata avviata la gara.

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione 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 all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

PRECISAZIONI:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica;

- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate 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 avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

F) Condizioni generali dell'assegnazione

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

Il professionista delegato provvederà a:

i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;

ii) fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti;

iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

G) 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.

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

i) bonifico bancario sul conto corrente della procedura sopra indicato; 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 al Tribunale di Pescara procedura esecutiva, n. 22/2025 R.G.E.

E' 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

Credito fondiario

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità:

i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il 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.

Subentro nel contratto di mutuo fondiario

Ai sensi del co. 5° dell'art. 41 D. Lgs. 385/93 l'aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione paghi alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese.

H) Spese per il trasferimento

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, **l'aggiudicatario deve depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita** a carico dell'aggiudicatario (somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione o al 15% del prezzo di aggiudicazione, ove dichiari di volersi avvalere dei benefici fiscali legati all'acquisto della prima casa). Ove dette somme dovessero risultare insufficienti, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarle nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di venti giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.). Nel caso di pagamenti parziali, le somme versate andranno imputate anzitutto a titolo di spese ex art. 1194 c.c.
In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza.
Sono a carico dell'aggiudicatario altresì tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compreso 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.

I) Mancato Pagamento del Prezzo

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo:
i) **l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa**;
ii) il professionista procederà 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.;

L) Normativa urbanistica

A norma dell'art. art. 46 D.P.R. 6-6-2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora la costruzione dell'immobile sia iniziata dopo il 17/3/85 e si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi dalla notifica o, in mancanza, dalla trascrizione del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

A norma dell'art. 40 L. 47/85, qualora si tratti di immobile o di opere abusive la cui realizzazione sia stata ultimata entro la data del 1/10/1983, a norma delle disposizioni di cui al capo IV L. 47/85 (non abrogate dal TU edilizia di cui al DPR 380/01 come previsto dall'art. 136 T.U. cit.) l'aggiudicatario ha facoltà di presentare presso il Comune ove si trovi l'immobile domanda di sanatoria nel termine di 120 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento "purché le ragioni di credito" fatte valere nell'esecuzione dal creditore procedente o intervenuto, siano di data antecedente all'entrata in vigore della L. 47/85. Ai sensi dell'art. 35, XII c. L. 47/85 nel caso in cui, pur non risultando rilasciata la concessione in sanatoria (condono), risulti presentata la relativa domanda a suo tempo da parte del proprietario o altro avente diritto, la domanda di condono deve ritenersi accolta tacitamente, ai sensi dell'art. 36 L. 47/85 qualora:

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

In ogni caso, per le opere realizzate anteriormente all'1/9/1967 non è necessario procedere a sanatoria delle opere stesse (art. 40 L. 47/85) e, ai fini della successiva risultino decorsi 24 mesi dalla presentazione della domanda; risultino versate le prime due rate dell'oblazione commercializzazione dell'immobile va allegata all'atto dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da cui risulti l'epoca di realizzazione delle opere stesse (v. Cass. 6162/06).

Pescara, 06 Novembre 2026

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Raffaella Mazzaferro