

TRIBUNALE CIVILE DI PESCARA  
AVVISO DI VENDITA di BENI IMMOBILI  
Esecuzione Immobiliare n. 110/2024 R.G.E.

La sottoscritta **Avv. Valentina Di Gregorio**, con studio in Montesilvano (PE), in Via Isonzo, n. 8, Cell. 347/6169513, email: [avv.valentinadigregorio@gmail.com](mailto:avv.valentinadigregorio@gmail.com) delegata dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Pescara, Dott. Anastasio Morelli, al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività connesse ex art. 591 bis c.p.c. e conseguenti ex art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al Decreto del Ministero della Giustizia 26 Febbraio 2015 n. 32, e successive modificazioni ed integrazioni,

**RENDE NOTO**

che il giorno **18 marzo 2026 ore 9:30** si procederà, presso lo studio del professionista delegato, alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara, nella forma di **vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona in modalità telematica**, (secondo le condizioni di seguito indicate e a quanto stabilito nell'ordinanza di vendita) dei beni immobili sotto indicati, relativi all'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNO**

**Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Pescara (PE) – Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala A, interno 7 piano 2. L'appartamento è ubicato al secondo piano di un edificio a destinazione residenziale, terminato di costruire nel 2009, facente parte di un ampio complesso immobiliare, nel quale la palazzina in oggetto, codificata "A2", ha 2 ingressi e due vani scala; l'intero lotto fronteggia Via Tirino a Nord/Nord-Ovest e all'altezza del civico 185/6 sono presenti gli accessi pedonale e carrabile. L'immobile mai utilizzato, all'interno, si presenta in buono stato di conservazione, con porta di accesso in metallo blindato funzionante ed impianti tecnologici (idrico, elettrico e speciali) attivi e (termico e gas) attivi non allacciati; necessita della manutenzione ordinaria e straordinaria conseguente all'utilizzi/non utilizzo. All'esterno si presenta in condizioni ottime, non sembrano, infatti, necessari lavori condominiali di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2866, Sub. 35, Zc.3, Categoria A2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, superficie catastale 106,00 mq, superficie convenzionale 113,31 mq, rendita € 695,93. Sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

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

Destinazione urbanistica: L'intero complesso immobiliare ricade in "Sottozona B4- Completamento e ristrutturazione" di cui all'art. 34 delle Norme tecniche di Attuazione (N.T.A) in vigore.

Regolarità Edilizia: l'immobile non risulta interessato per la Legge 47/1985; non sono state presentate, né quindi sono attive/aperte domande di Condono Edilizio (sanatoria) ai sensi della Legge 47/1985 e ss.mm.ss".

Disponibilità: libero

Valore di stima del bene: € 220.954,50

**Bene N° 2** – Garage ubicato a Pescara (PE) – Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala A, interno 7 piano S1. Il garage è ubicato al piano interrato di un edificio a destinazione residenziale, terminato di costruire nel 2009, facente parte di un ampio complesso immobiliare, nel quale la palazzina in oggetto, codificata “A2”, ha 2 ingressi e due vani scala; l'intero lotto fronteggia Via Tirino a Nord/Nord-Ovest e all'altezza del civico 185/6 sono presenti gli accessi pedonale e carrabile. L'immobile mai utilizzato, all'interno, si presenta in buono stato di conservazione, con porta di accesso in metallo blindato funzionante ed impianti tecnologici (idrico, elettrico e speciali) attivi e (termico e gas) attivi non allacciati; necessita della manutenzione ordinaria e straordinaria conseguente all'utilizzi/non utilizzo. All'esterno si presenta in condizioni ottime, non sembrano, infatti, necessari lavori condominiali di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2866, Sub. 79, Zc.3, Categoria C/6, Consistenza 16, superficie catastale 19 mq, superficie convenzionale 17,82 mq, rendita € 24,79, piano S1.

Sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

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

Destinazione urbanistica: L'intero complesso immobiliare ricade in “Sottozona B4- Completamento e ristrutturazione” di cui all'art. 34 delle Norme tecniche di Attuazione (N.T.A) in vigore.

Regolarità Edilizia: l'immobile non risulta interessato per la Legge 47/1985; non sono state presentate, né quindi sono attive/aperte domande di Condono Edilizio (sanatoria) ai sensi della Legge 47/1985 e ss.mm.ss”

Disponibilità: libero

Valore di stima del bene: € 19.602,00

**PREZZO BASE: € 240.428,50 (duecentoquarantamilaquattrocentoventotto/50)**

**OFFERTA MINIMA: € 180.321,37 (centoottantamila trecentoventuno/37)**

pari al 75% del prezzo base d'asta.

Offerta minima in aumento in caso di gara: € 2.000,00.

#### LOTTO DUE

**Bene N° 3** – Appartamento ubicato a Pescara (PE) – Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala B, interno 9 piano 2. L'appartamento è ubicato al secondo piano di un edificio a destinazione residenziale, terminato di costruire nel 2009, facente parte di un ampio complesso immobiliare, nel quale la palazzina in oggetto, codificata “A2”, ha 2 ingressi e due vani scala; l'intero lotto fronteggia Via Tirino a Nord/Nord-Ovest e all'altezza del civico 185/6 sono presenti gli accessi pedonale e carrabile. L'immobile mai utilizzato, all'interno, si presenta in buono stato di conservazione, con porta di accesso in metallo blindato funzionante ed impianti tecnologici (idrico, elettrico e speciali) attivi e (termico e gas) attivi non allacciati; necessita della manutenzione ordinaria e straordinaria conseguente all'utilizzi/non utilizzo. All'esterno si presenta in condizioni ottime, non sembrano, infatti, necessari lavori condominiali di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2866, Sub. 34, Zc.3 Categoria A2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, superficie catastale 106,00 mq, superficie convenzionale 113,31 mq, rendita € 695,93.

Sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

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

Destinazione urbanistica: L'intero complesso immobiliare ricade in "Sottozona B4- Completamento e ristrutturazione" di cui all'art. 34 delle Norme tecniche di Attuazione (N.T.A) in vigore.

Regolarità Edilizia: l'immobile non risulta interessato per la Legge 47/1985; non sono state presentate, né quindi sono attive/aperte domande di Condoni Edilizi (sanatoria) ai sensi della Legge 47/1985 e ss.mm.ss".

Disponibilità: libero

Valore di stima del bene: € 220.954,50

**Bene N° 4** – Garage ubicato a Pescara (PE) – Via Tirino, 185/6, edificio Narciso, scala B, interno 8 piano S1. Il garage è ubicato al piano interrato di un edificio a destinazione residenziale, terminato di costruire nel 2009, facente parte di un ampio complesso immobiliare, nel quale la palazzina in oggetto, codificata "A2", ha 2 ingressi e due vani scala; l'intero lotto fronteggia Via Tirino a Nord/Nord-Ovest e all'altezza del civico 185/6 sono presenti gli accessi pedonale e carrabile. L'immobile mai utilizzato, all'interno, si presenta in buono stato di conservazione, con porta di accesso in metallo blindato funzionante ed impianti tecnologici (idrico, elettrico e speciali) attivi e (termico e gas) attivi non allacciati; necessita della manutenzione ordinaria e straordinaria conseguente all'utilizzo/non utilizzo. All'esterno si presenta in condizioni ottime, non sembrano, infatti, necessari lavori condominiali di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2866, Sub. 78, Zc.3, Categoria C/6, Consistenza 15, superficie catastale 18 mq, superficie convenzionale 18,92 mq, rendita € 23,24, piano S1.

Sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

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

Destinazione urbanistica: L'intero complesso immobiliare ricade in "Sottozona B4- Completamento e ristrutturazione" di cui all'art. 34 delle Norme tecniche di Attuazione (N.T.A) in vigore.

Regolarità Edilizia: l'immobile non risulta interessato per la Legge 47/1985; non sono state presentate, né quindi sono attive/aperte domande di Condoni Edilizi (sanatoria) ai sensi della Legge 47/1985 e ss.mm.ss"

Disponibilità: libero

Valore di stima del bene: € 20.812,00

**PREZZO BASE: € 241.650,50 (duecentoquarantunomilaseicentocinquantaeuro/50)**

**OFFERTA MINIMA: € 181.237,87 (centoottantunomiladuecentotrentasetteeuro/87)**

pari al 75% del prezzo base d'asta.

Offerta minima in aumento in caso di gara: € 2.000,00.

Gli immobili posti in vendita sono meglio descritti nella relazione dell'esperto stimatore Arch. Massimiliano Nerone e nella nota a chiarimento entrambe depositate presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari, consultabile presso lo studio del Professionista Delegato oltre che sui siti internet in cui saranno effettuati gli adempimenti pubblicitari di seguito descritti.

**La predetta relazione di stima, alla quale si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per ogni più opportuno approfondimento in merito alla descrizione dei beni posti in vendita, s'intende parte sostanziale ed integrale della presente vendita e della quale gli interessati hanno l'onere di prendere preliminare visione.**

VISITA DEGLI IMMOBILI: Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita; la richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro (art. 560 c.p.c.).

### CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per evizione, 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.

Il bene è venduto libero 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, ad eccezione di quelle già indicate nella descrizione degli immobili.

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.

### **Disposizioni generali**

Il Gestore della vendita telematica è: Astalegale.net S.p.a..

Il portale del gestore della vendita telematica è: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

### **L'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 del LOTTO in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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.

Il termine per la formulazione delle offerte è fissato entro le ore **9:30 del 17.03.2026**, giorno precedente la vendita; l'offerta non è efficace se perviene oltre il predetto termine.

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- 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 la copia del documento d'identità e la 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 minorenni 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.

#### **Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta**

E' necessario che l'offerta, in via alternativa:

- a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:
- b) sia 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, deve essere inviato 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 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, comma primo, D.M. n. 32 del 2015. I gestori della vendita telematica ne daranno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli dove 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.

#### **Cauzione**

L'offerente è tenuto al versamento di una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di aggiudicazione e successiva decadenza per mancato versamento del saldo prezzo nei termini.

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a: **"TRIB.PESCARA PROC.N.110/2024 RGE IMM"**, coordinate IBAN **IT 39 0500 3315 4000 0000 0113 497 (Banca Popolare delle Province Molisane)** con causale "versamento cauzione".

Il bonifico va effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito entro il giorno precedente alla data fissata per la vendita, pena l'inammissibilità della offerta.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) 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 avverrà esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

#### **Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte**

L'esame delle offerte verrà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica, a cura del professionista 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.

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.

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

**All'esito della verifica** sull'ammissibilità delle offerte, il professionista procederà come segue:

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

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta, pari al 75% del prezzo indicato come prezzo base d'asta,), l'offerta sarà 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.

2) 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 di seguito descritte);
- 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

#### **Gara tra gli offerenti**

L'eventuale 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 abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

- la gara avrà termine finale alle ore 13.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato 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. Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione.

## INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

### Saldo prezzo

Il versamento del saldo del prezzo dovrà 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.

Nel medesimo termine l'aggiudicatario ha l'obbligo di rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585 comma 4 c.p.c. (secondo modello reperibile sul sito internet del Tribunale di Pescara <https://tribunale-pescara.giustizia.it/> e sul sito [www.procedure.it](http://www.procedure.it)). Si ricorda che ai sensi dell'art. 587 c.p.c., come modificato dall'art. 3 del D.Lgs. 164/2024, se nel termine stabilito non è resa la dichiarazione prevista dall'art. 585 c.p.c., comma 4, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto.

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

- I) bonifico bancario sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che — ai fini della verifica della tempestività del versamento — si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure:
- II) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pescara procedura esecutiva, n. 110/2024 R.G.E.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo:

- I) l'aggiudicazione verrà 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 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..

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 delegato potrà richiedere, in caso di incertezza, indicazioni specifiche al G.E..

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 dovrà aver luogo con le seguenti modalità:

- I) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- II) il professionista delegato, effettuate le verifiche come delegate, verserà l'80% dell'importo al creditore 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. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle

somme); a tal fine il professionista inviterà il creditore 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.

III) il professionista delegato tratterrà il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul c/c della procedura a tutela del pagamento delle spese degli ausiliari della procedura, al fine di evitare che al riparto, causa il versamento integrale a mani del fondiario, siano carenti persino le somme per pagare delegato e stimatore.

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

#### **Spese**

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese e gli oneri fiscali e tributari conseguenti al trasferimento degli immobili (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali), nonché il 50% del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal 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 effettuarne 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 o al 15% del prezzo di aggiudicazione, ove dichiarati di volersi avvalere dei benefici fiscali legati all'acquisto della prima casa). Ove dette somme dovessero risultare insufficienti, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarle nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di venti giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.).

Nel caso di pagamenti parziali, le somme versate andranno imputate 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.

#### **Informazioni ulteriori per l'aggiudicatario**

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 giorni dalla notifica o, in mancanza, dalla trascrizione del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Ai sensi dell'art. 61 del decreto n. 646 del 16.7.1905 ogni aggiudicatario, potrà, con il consenso dell'Istituto mutuante profittare del mutuo frazionato su ciascun appartamento purché nei quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, accessori, interessi e spese e purché il prezzo a

cui gli fu deliberato il lotto sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'Istituto oppure paghi la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'unità immobiliare espropriata ai 3/5 del relativo prezzo di base.

Ai sensi del co. 5° dell'art. 41 D. Lgs. 385/93 ogni 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 paghino 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.

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 e. 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 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).

#### **Adempimenti pubblicitari**

Del presente avviso sarà data pubblicità, a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. mediante:

- Pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- Inserimento, unitamente a copia dell'Ordinanza del Giudice e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, epurata dalle indicazioni delle generalità dei debitori, sul sito internet [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) di titolarità di Astalegale.net S.p.A.;
- Pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it. Sarà cura della società garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati;
- Pubblicazione dell'avviso di vendita, della presente ordinanza e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) di titolarità di Astalegale.net S.p.A.;
- Pubblicazione per estratto sul periodico "Pescara Affari";

Pescara, 09.01.2026

Avv. Valentina Di Gregorio