

TRIBUNALE DI PESCARA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 141/2024 R.G.E.AVVISO DI VENDITA  
Primo esperimento

Il sottoscritto Avv. Luciano Di Carlantonio, con studio in Pescara, alla Via Cesare Battisti n°177, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., alle operazioni di vendita nella procedura n.141/2024 R.G.E., giusta nomina resa dal G.E. con ordinanza del 06/05/2025,

## AVVISA

che il **giorno 14/10/2025, alle ore 10:00** procederà 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 telematica senza incanto con modalità asincrona**, tramite il gestore Aste Giudiziarie InLinea S.p.A., sulla piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei beni immobili relativi al giudizio di espropriazione immobiliare, individuati in **lotto unico** nella relazione redatta in data 20.01.2025 dall'esperto stimatore, arch. Mazzone Alessandro, e di seguito descritti:

**LOTTO UNICO - Caratteristiche sommarie degli immobili:**

**Diritto posto in vendita:** piena Proprietà (1/1)

**Ubicazione:** in Comune di LETTOMANOPPELLO (PE) - VIA PASTINE SNC. I beni sono ubicati nell'area artigianale/industriale, a poca distanza dal centro urbano, nelle immediate vicinanze del Parco del Lavino ed in posizione favorevole per quanto riguarda i collegamenti urbani ed extra-urbani essendo ubicati in prossimità dello svincolo autostradale Alanno-Scafa della E80 (Pescara-Roma); sono all'interno di un'area artigianale da PRG ma in una zona di alta valenza ambientale e soggetta a vincolo paesaggistico.

**Confini:** a Nord con la particella 909 del foglio 1 di proprietà ..., a Sud-Est con la particella 845 del foglio 1 di proprietà ..., a Nord-Ovest con la particella 1060 del foglio 1 di proprietà sempre ....

➤ **BENE N° 1 - CAPANNONE PIANO T-1**

**Tipologia:** capannone industriale ad uso officina ad un livello, più una zona uffici soppalcata, con area esterna perimetrale.

**Composizione:** Il capannone, di dimensioni 28 ml per 14 ml pari a circa 329 mq di superficie utile, fabbricato di cat. D/1 (opificio e fabbricati destinati all'attività industriale con l'utilizzo di macchinari fissi), si compone di una zona di produzione/lavorazione di altezza pari a mt 7,15 con un piano primo destinato ad uffici e servizio igienico di altezza pari a mt 2,70 in testata all'edificio. La zona di produzione è dotata di finestre a nastro e portoni d'ingresso metallici scorrevoli, la struttura portante è in acciaio con tamponature in blocchi di cemento, capriate e travi metalliche che sorreggono un manto di copertura costituito da lastre metalliche tipo "Onduline" con lucernari in policarbonato. Il tutto versa in uno stato di manutenzione mediocre.

**Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati - N.C.E.U. foglio di mappa n.1, particella 908, Cat. D/1, rendita € 2.062,00.

Non sussiste corrispondenza catastale, le difformità riscontrate riguardano la diversa distribuzione interna dei locali accessori ed occorre una variazione con procedura Docfa.

➤ **BENE N° 2 - AREA URBANA**

**Tipologia:** terreno di pertinenza dell'opificio ad uso officina.

**Composizione:** L'area a corte esclusiva a forma rettangolare, di superficie utile pari a 1304 mq, costituisce area pertinenziale esclusiva del fabbricato ad uso artigianale che insiste sul lotto, in prevalenza pavimentata con massetto di cemento. L'area esterna è stata completamente occupata da coperture metalliche e

strutture leggere costruite senza autorizzazione edilizia, ad eccezione di una zona ampliata nel 1996 con autorizzazione temporanea scaduta. Il tutto versa in uno stato di manutenzione mediocre.

**Identificazione catastale:** Catasto Terreni - N.C.T. al foglio di mappa n.1, particella 908, Qualità/classe Ente Urbano di superficie 1304 mq.

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

**Regolarità urbanistico-edilizia beni 1 e 2:** La particella 908 del foglio n.1 ricade nella Zona D2 - Espansione produttiva di cui art. 25 delle N.T.A. del vigente P.R.G del Comune di Lettomanoppello (PE). Vi è la presenza di ulteriori vincoli di natura paesaggistica di cui al vigente Piano Paesistico Regionale, zona ambito 3- Massiccio Maiella-Morrone. L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE e non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

**Bene 1** - La costruzione è antecedente al 01/09/1967 ed è stata oggetto delle seguenti pratiche edilizie: Autorizzazione Edilizia del 22/03/1990; Concessione edilizia n.15 del 23/09/1991; Concessione edilizia n.38 del 02/11/1993; Autorizzazione edilizia del 19/02/1996. Non esiste corrispondenza tra lo stato di fatto e la documentazione urbanistica presente in atti. Vi sono anche alcune difformità interne che possono essere oggetto di sanatoria edilizia, tramite SCIA al Comune di Lettomanoppello

**Bene 2** - Non esiste corrispondenza tra lo stato di fatto e la documentazione urbanistica presente in atti. In particolare, è stata coperta con strutture leggere in ferro gran parte del lotto di pertinenza ed ulteriori spazi di lotti confinanti non di proprietà della ditta eseguita, come da planimetria allegata alla relazione del perito estimatore. Le superfici in ampliamento non possono essere sanate in base alla normativa vigente, in quanto è presente un vincolo di natura paesaggistica di cui al Piano Paesistico regionale 2004 e successive modificazioni, di conseguenza le superfetazioni andranno demolite.

L'aggiudicatario del lotto unico potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui al Testo unico - D.P.R. 6.6.2001 n. 380, art. 46, comma 5 e di cui alla L. 28.2.1985, n. 47, art. 40, comma 6.

**Formalità pregiudizievoli:**

• **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo, Iscritto a Firenze il 24/07/2014, Reg. gen. 1023 - Reg. part. 7773, Importo: €187.806,00;

• **Pignoramento immobiliare** Trascritto a Pescara il 25/06/2024, Reg. gen. 9665 - Reg. part. 7023;

**Stato di occupazione:**

Gli immobili risultano occupati da terzi con contratto di locazione opponibile (Registrazione contratto: 09/11/2021 e Scadenza contratto: 08/11/2027)

**Canone di locazione:**

Canone mensile: €1.000,00 (in contratto), da giugno 2025 €1.019,00 (per adeguamento ISTAT)

**VALORE DI STIMA/PREZZO BASE D'ASTA: Euro 126.420,00 (Centoventiseimilaquattrocentoventi/00).**

**OFFERTA MINIMA: Euro 94.815,00 (Novantaquattroottocentoquindici/00) - pari al 75% del prezzo base d'asta.**

**OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: Euro 2.000,00 (duemila/00).**

**Vendita non soggetta ad IVA.**

**Il CTU ha evidenziato:**

*"... l'occupazione abusiva di parti di particelle confinanti, non di proprietà della ditta eseguita, con muri di contenimento e tettoie metalliche collegate tra loro e alla struttura dell'opificio che andranno necessariamente rimosse."*

Gli immobili posti in vendita sono **meglio descritti nella relazione dell'esperto stimatore, arch. Mazzone Alessandro**, alla quale si rimanda, depositata telematicamente presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari e consultabile presso lo studio del professionista delegato e sui siti: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it)

**Visita dell' immobile**

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita . La richiesta di visita 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 generali della 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, ragioni ed azioni, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge. 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. Le spese relative alle cancellazioni della trascrizione del pignoramento e delle eventuali ipoteche precedenti e successive il pignoramento stesso, saranno anticipate dall'aggiudicatario e recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato ex art. 2770 c.c., con precedenza ex art. 2777 c.c. anche sui creditori ipotecari. La liberazione degli immobili, laddove occupati dai debitori o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

**Il Gestore della vendita telematica è: Aste Giudiziarie Inlinea SpA**

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

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

### **Modalità e termini di presentazione delle offerte**

L'offerta di acquisto (in bollo) può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche, personalmente ovvero a mezzo di avvocato a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed al quale è possibile accedere dalla scheda del LOTTO in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica. Nella pagina web iniziale Modulo Web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

**L'offerta deve essere presentata entro le ore 12:00 del giorno 13/10/2025** e cioè del giorno che precede la vendita, fissato per la verifica di ammissibilità.

L'offerente rilascia dichiarazione con l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Se un termine più lungo non è fissato dall'offerente, l'offerta non può essere revocata prima di 120 giorni.

E' ammissibile il pagamento rateale del prezzo. L'offerta sarà ritenuta ammissibile solo se il pagamento rateale è proposto entro un periodo non superiore a 12 mesi e solamente in caso di giustificati motivi che dovranno preventivamente essere posti al vaglio del delegato e contenuti per iscritto nella formulazione dell'offerta (alla quale deve essere allegata la relativa documentazione comprovante le motivazioni che giustificano il pagamento rateale).

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovranno essere intestati i beni, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti posti in vendita che ciascuno intende acquistare, quote e diritti che non potranno essere diversi rispetto a quelli oggetto di vendita.

### **All'offerta devono essere allegati:**

a) copia fronte-retro del documento di identità (in corso di validità) e del codice fiscale/tessera sanitaria 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) documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato a

**“TRIB. ORD. PE PROC. N.141/2024 RGE IMM.”** (conto corrente acceso presso Banca Popolare delle Provincie Molisane S.c.p.a, Filiale di Pescara, Codice IBAN: **IT46 L050 3315 4000 0000 0111 472**);

c) eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio “prima casa” e/o “prezzo valore”, stilate sui moduli reperibili sul sito internet del Tribunale di Pescara <https://tribunale-pescara.giustizia.it>), mentre i relativi moduli saranno depositati solo all’esito dell’aggiudicazione finale;

d) indicazione dello stato civile dell’offerente. Se coniugato, 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). Per escludere il bene dalla comunione legale, è necessario che l’offerente lo dichiari e che venga allegata all’offerta anche la dichiarazione resa dal coniuge (art.179 c.c.);

e) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia fronte retro del documento di identità (in corso di validità) e copia della tessera sanitaria/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 presenti l’offerta.

Per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l’offerta deve essere:

- a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure,
- b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell’art. 12, comma 4 e dell’art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell’offerta a condizione che:

-l’invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all’art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;

-il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell’offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all’art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l’offerta integrale, gli allegati all’offerta e la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo, vanno inviati all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** con la precisazione che:

- a) l’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- b) l’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), accedendo all’area “Pagamenti online tramite pagoPa - utenti non registrati” sul portale dei servizi telematici, all’indirizzo <https://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l’inammissibilità dell’offerta (salvo l’avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, l’interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell’art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015. I gestori della vendita telematica ne danno comunicazione agli interessati con avviso pubblico 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 sottoscritto Professionista Delegato in Pescara, via Cesare Battisti n°177; 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.

Durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione è possibile ricevere assistenza contattando "Aste Giudiziarie Inlinea SpA" al recapito telefonico 085 4503527.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e di eventuali relazioni modificative e/o integrative, inclusi i relativi allegati;
- la lettura integrale e l'accettazione incondizionata del presente avviso di vendita, del regolamento di partecipazione e dei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione della conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.
- Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per il rilascio dell'A.P.E. (attestato prestazione energetica – art. 6 DL n°63/2013) ove gli immobili ne siano sprovvisti.

### **Cauzione**

L'offerente deve versare una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, a titolo di cauzione (la **causale** del bonifico conterrà la dicitura "**versamento 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) deve essere **versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a: "TRIB. ORD. PE PROC. N.141/2024 RGE IMM." coordinate IBAN IT46 L050 3315 4000 0000 0111 472** (accesso presso Banca Popolare delle Province Molisane S.c.p.a, Filiale di Pescara,.)

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 e il cui IBAN è stato precisato e documentato nell'offerta, avendo il G.E autorizzato il professionista delegato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura al fine di procedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari nei termini sopra precisati.

### **Esame delle offerte**

La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali avrà luogo a cura del professionista in Tribunale presso l'aula dedicata alle vendite delegate oppure presso lo studio del professionista medesimo (comunque situato nel circondario del Tribunale).

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite **l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.**

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

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.

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.

**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 delegato procederà come segue:

**1) nell'ipotesi 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 verrà senz'altro accolta ed il bene verrà aggiudicato all'offerente;

**b)** se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta, pari al 75% del prezzo indicato come prezzo base d'asta, ex art. 571 comma 2 c.p.c.), 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 tal caso il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione;

➤ in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in tal caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

**2) Nelle ipotesi di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:**

**a)** il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti secondo la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta, secondo il sistema dei **plurimi rilanci**.

**b)** al fine di individuare l'offerta più alta, si tiene conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

I. maggior importo del prezzo offerto;

II. a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;

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

IV. a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

**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.

**Gara tra gli offerenti**

Nell'eventuale gara tra più offerenti i **rilanci sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad €2.000,00 (duemila/00)**.

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, durante il periodo di durata della gara.

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 alle ore 13.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di tre ore).

Qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunica a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunica al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara da parte del professionista ha luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine finale sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

#### **Saldo prezzo**

Il versamento del saldo del prezzo 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, salvo quanto previsto in ordine alla possibilità di corrispondere il prezzo residuo in via rateale.

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

- 1) bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a: "**TRIB. ORD. PE PROC. N.141/2024 RGE IMM.**" (conto corrente acceso presso Banca Popolare delle Province Molisane S.c.p.a, Filiale di Pescara, Codice IBAN: **IT46 L050 3315 4000 0000 0111 472**), con la causale "saldo prezzo" con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico; oppure;
- 2) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato "**TRIB. ORD. PE PROC. N.141/2024 RGE IMM.**".

Nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario è invitato ad adempiere **all'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)).

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: 1) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; 2) 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.

Laddove i beni siano gravati 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 avrà luogo con le seguenti modalità: 1) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il conto della procedura con le modalità sopra indicate; 2) il professionista delegato verserà l'**80%** dell'importo al creditore fondiario con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (allo scopo di evitare che al creditore fondiario vengano assegnate somme diverse da quelle poi oggetto di assegnazione definitiva, 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 alla procedura nel termine fissato; 3) 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.

### **Saldo spese**

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

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà 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), salvo conguaglio nella misura che gli verrà comunicata dal professionista delegato. Nel caso di pagamenti parziali, le somme versate andranno imputate anzitutto a titolo di spese ex art. 1194 c.c.

All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista 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.

### **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 ricorrano alternativamente una delle seguenti situazioni: 1) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; 2) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; 3) 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: 1) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; 2) a 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; 3) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento; 4) a predisporre anche in tale occasione progetto di distribuzione.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

### **Precisazione per l'aggiudicatario**

Scaduto il termine fissato per il versamento del saldo prezzo e della percentuale aggiuntiva per spese, in caso di mancato versamento o di mancata dichiarazione ex art. 585 comma 4 c.p.c., nonché nel caso in cui l'aggiudicatario, ammesso al beneficio del pagamento rateizzato, non versi anche solo una rata del prezzo entro dieci giorni dalla scadenza del termine, il professionista ne darà tempestivo avviso al giudice ai fini della pronuncia di decadenza ex art. 587 c.p.c..

### **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:

- a) pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- b) pubblicazione dell'avviso di vendita, della presente ordinanza e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet **www.astegiudiziarie.it** di titolarità di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- c) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dell'annuncio di vendita sui siti internet **Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;**
- d) pubblicazione dell'avviso di vendita, della presente ordinanza e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet **www.astalegale.net** di titolarità di Astalegale.net S.p.A.;
- e) pubblicazione per estratto sul periodico "**Pescara Affari**", con omissione dei confini (intesi come nominativi dei confinanti), del bene e delle generalità del debitore.

**Maggiori informazioni** potranno richiedersi presso lo Studio del sottoscritto professionista delegato (tel.085.4217495 - fax 085.4212109 - cell. 328.5420248 - e-mail: [ludic@migliorastudiolegale.it](mailto:ludic@migliorastudiolegale.it) - pec: [avvlucianodicarlantonio@cnfpec.it](mailto:avvlucianodicarlantonio@cnfpec.it)) in Pescara alla via Cesare Battisti n°177, nonché sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

Pescara, 15 luglio 2025

Il Professionista delegato  
Avv. Luciano Di Carlantonio

