

**TRIBUNALE CIVILE DI PESCARA**  
**AVVISO DI VENDITA di BENI IMMOBILI**  
**Esecuzione Immobiliare n. 22/2024 R.G.E.**

L'Avv. Tommaso CELSO, con studio in Pescara alla Via Vittoria Colonna 23/4, delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Pescara, 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 **10 Febbraio 2026** ore **17.00**, si 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 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 UNICO**

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari Appanzamento di terreno agricolo (seminativo/pascolo/arborato) sito in agro di Penne (PE), alla Contrada Pagliari, con giacitura per la maggior parte in accentuato declivio, formato da più particelle di superficie complessiva catastale pari a mq. 460.383, accessibile tramite strada comunale, ricadente in zona urbanistica "Agricola Normale" ("E1").

Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 5, Qualità seminativo/seminativo arborato - Fg. 21, Part. 6, Qualità seminativo/seminativo arborato - Fg. 21, Part. 7, Qualità seminativo/seminativo arborato - Fg. 21, Part. 8, Qualità Seminativo arborato - Fg. 21, Part. 11, Qualità seminativo/seminativo arborato - Fg. 21, Part. 15, Qualità uliveto/seminativo arboreo - Fg. 21, Part. 16, Qualità seminativo/seminativo arborato - Fg. 21, Part. 17, Qualità Seminativo arborato - Fg. 21, Part. 18, Qualità Seminativo - Fg. 21, Part. 19, Qualità uliveto/seminativo arboreo - Fg. 21, Part. 34, Qualità seminativo/seminativo arborato - Fg. 21, Part. 35, Qualità seminativo/pascolo arborato - Fg. 21, Part. 40, Qualità seminativo/seminativo arborato - Fg. 21, Part. 43, Qualità seminativo/seminativo arborato - Fg. 22, Part. 14, Qualità seminativo/pascolo arborato - Fg. 22, Part. 15, Qualità seminativo/pascolo/pascolo arborato - Fg. 22, Part. 59, Qualità seminativo/pascolo - Fg. 22, Part. 60, Qualità seminativo/pascolo - Fg. 22, Part. 61, Qualità seminativo arborato/pascolo arborato.

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

Destinazione urbanistica: In base al vigente P.R.G. del comune di Penne (PE), tutti gli immobili (particelle di terreno costituenti il fondo agricolo) ricadono in Zona "E1 Agricola Normale", normata dall'art. 30 delle N.T.A. del vigente R.R.G. del comune di Penne (PE). A riguardo, alla stima è allegato "Certificato di Destinazione Urbanistica" rilasciato in data 04/10/2024, prot. n. 16653.

Stato di occupazione: L'intero fondo agricolo pignorato risulta essere oggetto di contratto/atto di "Locazione Ultranovenale" a favore della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* trascritto a Pescara in data 27/07/2011 ai numeri 11464 R.G. e 7148 R.P., avente una durata stabilita in 30 (trenta) anni e per un canone annuo dell'affitto stabilito in € 400,00. Con successivo atto di "Cessione gratuita di contratto di affitto di fondi rustici ultranovenale", trascritto a Pescara in data 13/01/2017 ai numeri 573 R.G. e 398 R.P., la signora \*\*\*\* Omissis

\*\*\*\* cede il sopra citato contratto di locazione alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa che il GE con provvedimenti del 22.4.2025 e 28.10.2025 ha ritenuto il detto canone vile.

Precisazioni: I terreni all'attualità sono coltivati solo in parte, così come risulta nel fascicolo aziendale validato dall'AGEA ("Agenzia per le Erogazioni in Agricoltura"), Prot. n° AGEA.CAA331.2024.0000641, intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Sulla "corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente", nel "fascicolo aziendale - Protocollo: AGEA.CAA331.2024.0000641" - acquisito presso la CIA di Penne : "AGEA - FASCICOLO AZIENDALE ATTO DI ISCRIZIONE / ATTO DI AGGIORNAMENTO VALIDAZIONE DATI"; si evidenzia che le consistenze delle singole particelle di terreno riportate in detto fascicolo aziendale risultano essere leggermente diverse da quelle catastali, a causa di un diverso sistema di rilevamento nonché per l'attribuzione di una superficie di pertinenza al fabbricato rurale.

Per quanto rilevabile in Catasto e nella certificazione notarile in atti, non sono stati riscontrati pesi, quali servitù, censo, livello ed usi civici, FATTA ECCEZIONE DELLA "COSTITUZIONE DI SERVITU'" TRASCRITTA A PESCARA IN DATA 16/07/1981 AI NN. 4896 (R.G.) E 4256 (R.P.).

- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari, n.5 Fabbricato rurale, censito in Catasto Terreni al foglio 22 particella n. 102; costituito da un piano terra ed un piano primo, con annessa corte, sito in Penne (PE), alla C.da Pagliari n.5, in zona rurale periferica. Il fabbricato è di vecchia costruzione (costruito prima del 1° settembre 1967) ed è introdotto nella mappa del Catasto Terreni, ma non accatastato nel Catasto Fabbricati. Il piano terra è composto da una abitazione con ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina, due camere, un bagno ed un ripostiglio-sottoscala, e da locali ad uso rimessa attrezzi/deposito e stallette per galline; il piano primo è costituito da una abitazione composta da ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo, angolo-cucina, due camere, un bagno ed un terrazzo a livello.

Identificato al catasto Terreni: - Fg. 22, Part. 102, Qualità Fabbricato Rurale.

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

Destinazione urbanistica: In base al vigente P.R.G. del comune di Penne (PE), il fabbricato rurale ricade in Zona "E1 Agricola Normale", normata dall'art. 30 delle N.T.A. del vigente R.R.G. del comune di Penne (PE). Al riguardo, alla stima è allegato "Certificato di Destinazione Urbanistica" rilasciato in data 04/10/2024, prot. n. 16653.

Regolarità urbanistica: La costruzione 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. Il fabbricato rurale, censito in Catasto al foglio 22 particella n. 102, è sito in Penne (PE), alla C.da Pagliari n.5, in zona rurale periferica. Lo stesso immobile è costituito da due piani di fabbrica fuori terra di vecchia costruzione, antecedente al 1° settembre 1967, come documentato nell'estratto di mappa catastale originale del "Foglio 22" (allegato alla perizia di stima), dove il fabbricato risulta essere già introdotto in mappa alla data del 31/12/1965. Presso l'ufficio Tecnico Urbanistico del comune di Penne non si è riscontrata l'esistenza di una autorizzazione edilizi.

Stato di occupazione: L'intero fondo agricolo pignorato risulta essere oggetto di contratto/atto di "Locazione Ultranovennale" a favore della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* trascritto a Pescara in data 27/07/2011 ai numeri 11464 R.G. e 7148 R.P., avente una durata stabilita in 30 (trenta) anni e per un canone annuo dell'affitto stabilito in € 400,00. Con successivo atto di "Cessione gratuita di contratto di affitto di fondi rustici ultranovennale", trascritto a Pescara in data 13/01/2017 ai numeri 573 R.G. e 398 R.P., la signora \*\*\*\* Omissis

\*\*\*\* cede il sopra citato contratto di locazione alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa che il GE con provvedimenti del 22.4.2025 e 28.10.2025 ha ritenuto il detto canone vile.

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

Il fabbricato rurale ad uso abitativo e rimessa attrezzi/sgombero/stallette non risulta censito in Catasto Fabbricati, per cui non è possibile verificare la "corrispondenza" e/o la conformità catastale dello stesso immobile per la mancanza della relativa planimetria/piantina catastale negli archivi del Catasto Fabbricati.

Sul terreno di pertinenza del fabbricato rurale è ubicato anche un container in struttura metallica, ad uso ripostiglio, non fissato al terreno (in merito si rimanda alla CTU).

Sull'immobile pignorato, per quanto rilevabile in Catasto e nella certificazione notarile in atti, non sono stati riscontrati pesi, quali servitù, censo, livello ed usi civici, FATTA ECCEZIONE DELLA "COSTITUZIONE DI SERVITU'" TRASCRITTA A PESCARA IN DATA 16/07/1981 AI NN. 4896 (R.G.) E 4256 (R.P.).

• **Bene N° 3** - Porcilaia ubicata a Penne (PE) - Contrada Pagliari Rudere di capannone ad uso allevamento maiali, censito in Catasto Terreni al foglio 22 particella n. 101; costituito da un piano terra a pianta rettangolare di m. (46 x 14), con annessa corte, sito in Penne (PE), alla C.da Pagliari, in zona rurale periferica. Il fabbricato è stato realizzato nel periodo 1980/1983 ed è introdotto nella mappa del Catasto Terreni, ma non accatastato nel Catasto Fabbricati.

Identificato al catasto Terreni: - Fg. 22, Part. 101, Qualità Fabbricato Diruto.

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

Destinazione urbanistica: In base al vigente P.R.G. del comune di Penne (PE), il capannone "diruto" ricade in Zona "E1 Agricola Normale", normata dall'art. 30 delle N.T.A. del vigente R.R.G. del comune di Penne (PE). Al riguardo, alla perizia di stima è allegato "Certificato di Destinazione Urbanistica" rilasciato in data 04/10/2024, prot. n. 16653.

Stato di occupazione: L'intero fondo agricolo pignorato risulta essere oggetto di contratto/atto di "Locazione Ultranovennale" a favore della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* trascritto a Pescara in data 27/07/2011 ai numeri 11464 R.G. e 7148 R.P., avente una durata stabilita in 30 (trenta) anni e per un canone annuo dell'affitto stabilito in € 400,00. Con successivo atto di "Cessione gratuita di contratto di affitto di fondi rustici ultranovennale", trascritto a Pescara in data 13/01/2017 ai numeri 573 R.G. e 398 R.P., la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede il sopra citato contratto di locazione alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa che il GE con provvedimenti del 22.4.2025 e 28.10.2025 ha ritenuto il detto canone vile.

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

Il capannone non risulta censito in Catasto Fabbricati, per cui non è possibile verificare la "corrispondenza" e/o la conformità catastale dello stesso immobile per la mancanza della relativa planimetria/piantina catastale negli archivi del Catasto Fabbricati.

All'attualità lo stesso fabbricato, risultando "diruto", non è comunque accatastabile nel Catasto Fabbricati. Riguardo alla copertura completamente crollata del capannone (copertura realizzata con lastre ondulate di eternit (cemento-amianto), presenti costi e oneri come indicati in CTU.

• **Bene N° 4** - Fabbricato agricolo ubicato a Penne (PE) - Contrada Pagliari Fabbricato agricolo "diruto" (originariamente ad uso deposito attrezzi agricoli), censito in Catasto Terreni al foglio 22 particella n. 103, sito in Penne (PE), alla C.da Pagliari, in zona rurale periferica. Il fabbricato è stato realizzato nel periodo 1980/1983 ed è introdotto nella mappa del Catasto Terreni, ma non accatastato nel Catasto Fabbricati.

Identificato al catasto Terreni: - Fg. 22, Part. 103, Qualità Fabbricato Diruto.

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

Destinazione urbanistica: In base al vigente P.R.G. del comune di Penne (PE), il fabbricato "diruto" ricade in Zona "E1 Agricola Normale", normata dall'art. 30 delle N.T.A. del vigente R.R.G. del comune di Penne (PE). Al riguardo, alla stima è allegato "Certificato di Destinazione Urbanistica" rilasciato in data 04/10/2024, prot. n. 16653.

Stato di occupazione: L'intero fondo agricolo pignorato risulta essere oggetto di contratto/atto di "Locazione Ultranovenale" a favore della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* trascritto a Pescara in data 27/07/2011 ai numeri 11464 R.G. e 7148 R.P., avente una durata stabilita in 30 (trenta) anni e per un canone annuo dell'affitto stabilito in € 400,00. Con successivo atto di "Cessione gratuita di contratto di affitto di fondi rustici ultranovenale", trascritto a Pescara in data 13/01/2017 ai numeri 573 R.G. e 398 R.P., la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede il sopra citato contratto di locazione alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa che il GE con provvedimenti del 22.4.2025 e 28.10.2025 ha ritenuto il detto canone vile.

Precisazioni: L'immobile non risulta censito in Catasto Fabbricati, per cui non è possibile verificare la "corrispondenza" e/o la conformità catastale dello stesso immobile per la mancanza della relativa planimetria/piantina catastale negli archivi del Catasto Fabbricati. All'attualità il fabbricato, risultando "diruto", non è comunque accatastabile nel Catasto Fabbricati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità non esistenti.

Formalità non cancellabili dalla procedura:

- Locazione ultraventennale Trascritto a Pescara il 27/07/2011 Reg. gen. 11464 - Reg. part. 7148 Quota: 1/1;
- Cessione di contratto DI AFFITTO ULTRAVENTENNALE Trascritto a Pescara il 13/01/2017 Reg. gen. 573 - Reg. part. 398 Quota: 1/1

**PREZZO**

**BASE:**

**€**

**325.597,11**

**(euro**

**trecentoventicinque mila cinquecentonovantasette/11)**

**OFFERTA**

**MINIMA:**

**€**

**244.197,83**

**(euro**

**duecentoquarantaquattromila centonovantasette/83)** pari al 75% del prezzo base d'asta.

Offerta minima in aumento in caso di gara: € 5.000,00.

Gli immobili posti in vendita sono meglio descritti nella relazione dell'esperto stimatore Arch. Argentino SCUTTI, depositata presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari, consultabile (in uno agli allegati) 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, s'intende parte sostanziale ed integrale della presente vendita e della quale gli interessati hanno l'onere di prendere preliminare visione. La presentazione dell'offerta comporta accettazione della detta perizia.

**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 che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

La liberazione degli immobili, laddove occupati 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: Astelegale.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) potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica, tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed al quale è possibile accedere dalla scheda del LOTTO in vendita 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.

Il termine per la formulazione delle offerte è fissato entro le ore 23:59 del giorno precedente la vendita; l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso.

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 ovvero indicazione del Trattato internazionale tra Stato Italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano)

b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

- c) la richiesta di agevolazioni fiscali (mentre i relativi moduli saranno depositati solo all'esito dell'aggiudicazione finale);
- d) la dichiarazione relativa al regime di comunione legale dell'offerente (la relativa documentazione, con copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, potrà essere inviata al delegato – e da questi trasmessa telematicamente - entro il momento del saldo prezzo);
- e) la dichiarazione prevista dall'art. 585 comma 4 c.p.c. (secondo il modello reperibile sul sito del Tribunale e su procedure.it) da trasmettere in ogni caso entro e non oltre il termine per il versamento del saldo prezzo;
- f) 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;
- g) 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;
- h) 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 presenta l'offerta.
- i) se l'offerta è presentata da procuratore legale ex art. 571 c.p.c. e 579 c.p.c., copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata;

### **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, 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, 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 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 una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso 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: "**TRIBUNALE DI PESCARA PROC. N. 22/2024 R.G.E.**" coordinate IBAN **IT83L0503315400000000113328**, con causale "**versamento cauzione**".

Il bonifico dovrà essere 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 dell'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 precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte a seguito di 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, 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 nell'avviso di vendita 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 art. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di vendita;
- 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 del gestore della vendita telematica.

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'anonymato.

**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, 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 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 delibazione 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 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.

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 dai siti 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.

### 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 ne nel termine stabilito non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, comma 4 c.p.c., 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. 22/2024 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 siano 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..

Si precisa che è ammissibile il pagamento rateale del prezzo, laddove sia proposto entro un periodo non superiore a 12 mesi e solamente in caso di giustificati motivi contenuti per iscritto nella formulazione dell'offerta (alla quale deve essere allegata la relativa documentazione comprovante le motivazioni che giustificano il pagamento rateale) e preventivamente posti al vaglio del delegato. Il delegato potrà richiedere, in caso di incertezza, indicazioni specifiche al GE;

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero dei D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (credитore 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% 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**

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 che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo diversa determinazione a cura del professionista) e salvo conguaglio finale, per far fronte alle spese e all'assolvimento delle imposte, con l'avvertenza che 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 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.

### **Informazioni ulteriori 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.

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 temine di 120 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento "purché le ragioni di credito" fatte valere nell'esecuzione dal creditore precedente 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:

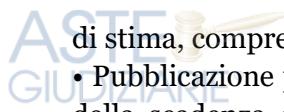
- risultino decorsi 24 mesi dalla presentazione della domanda;
- risultino versate le prime due rate dell'oblazione fermo l'obbligo per l'aggiudicatario, qualora a ciò non si sia già provveduto, di procedere all'accatastamento.

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 precedente, 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, la pubblicità sul portale verrà eseguita da Aste Giudiziarie In linea S.p.A.;
- Pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it. Sarà cura della società Aste Giudiziarie In linea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati;
- Pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione



di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet [www.astelegale.net](http://www.astelegale.net);

- Pubblicazione per estratto sul periodico Pescara Affari almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. Con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi.

Maggiori informazioni sono reperibili sui siti di pubblicità nonché potranno richiedersi al professionista delegato Avv. Tommaso CELSO.

Pescara, 10.11.2025

Avv. Tommaso CELSO

