

TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARIAVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI – 3° ESPERIMENTO  
Espropriazione Immobiliare R.G.E. n. 86/2024

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto **Avv. Adriano Di Donato**, con studio a Pescara in Corso Gabriele Manthoné n. 37, custode giudiziario e professionista delegato ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. dal G.E. del Tribunale Ordinario di Pescara con ordinanza del 1° ottobre 2025 al compimento delle operazioni di vendita, nonché a quelle successive

**AVVISA**

che il giorno **22 settembre 2026** alle ore **9:00**, presso lo studio del professionista delegato, avrà luogo il terzo esperimento di **vendita telematica senza incanto con modalità asincrona**, tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) (secondo le "condizioni di vendita" previste nel presente avviso), previa verifica di ammissibilità delle offerte e deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, avvio della gara con le modalità telematiche di seguito indicate, dei seguenti beni immobili, meglio descritti nella relazione di stima redatta dal CTU Arch. Alessandro Celiberti:

**LOTTO UNICO****Formato come segue:****BENE N° 1:**

**Descrizione sommaria:** intero fabbricato da cielo a terra composto da abitazione al piano terra e locali accessori al piano seminterrato, oltre corte esclusiva circostante recintata. I due livelli non sono comunicanti internamente tra di loro ma accessibili autonomamente direttamente dalla corte esterna. Il piano terra è composto da ampio ingresso salone/soggiorno con angolo cottura e bagno, oltre porticato in corrispondenza dell'ingresso, disimpegno per la zona notte composta da tre camere da letto e bagno oltre ampio terrazzo. Il piano seminterrato è composto da locale sgombero/deposito, da locale utilizzato allo stato di fatto a taverna, locale con angolo cottura e wc, locale c.t. e cantina.

**Diritto in vendita:** piena proprietà (1/1).**Tipologia:** abitazione residenziale.**Ubicazione:** Cepagatti (PE) – C.da Palozzo – Via Luisa Baccara n. 13.**Dati catastali:** Catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 401, Categoria A3, Catasto Terreni - Fg. 28, Part. 401, Qualità Ente urbano.**Corrispondenza catastale:** non sussiste corrispondenza catastale in quanto sono state rilevate difformità nel piano terra ad uso abitativo consistenti in diversa distribuzione interna dei vani ed eliminazione di tramezzi, cambio di destinazione d'uso del lavatoio adiacente al fabbricato accessibile dall'esterno in bagno accessibile dall'interno con aumento di superficie; nel piano seminterrato consistenti in cambio di destinazione d'uso da tettoia in magazzino/deposito, da stalletta in taverna, da pollaio in angolo cottura e nuovo wc, da fondaco a locale tecnico e cantina invariata. Il tutto come da planimetria redatta ed aggiornata allegata alla perizia.**Confini:** il bene confina con altra proprietà su tre lati, strada comunale, salvo altri.**Normativa urbanistica:** l'unità immobiliare ricade nel P.R.G. del Comune di Cepagatti in "ZONA B6 di Completamento" normata dall'art. 22 delle N.T.A.**Regolarità edilizia:** la costruzione è antecedente all'1.9.1967 e l'immobile non risulta agibile. Sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni: - C.I.L.A., del 19.1.2011 - prot. n. 1209 relativa a Manutenzione Straordinaria per lavori interni su fabbricato esistente; - D.I.A. dell'8.6.2012 - prot. n. 12744 relativa a realizzazione di recinzione per la quale è stata rilasciata Autorizzazione Paesaggistica N. 04/2023; prot. n. 17104 del 16.7.2013; C.I.L.A. del 14.3.2013; prot. n. 6413Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

relativa a Manutenzione Straordinaria per la copertura di fabbricato esistente; - C.I.L.A. del 14.10.2020 prot. n. 21634 relativa a Manutenzione Straordinaria di fabbricato esistente (progetto allegato alla CTU). In ordine alla corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e l'ultimo progetto approvato, le risultanze emerse in sede di sopralluogo evidenziano che, relativamente all'abitazione al piano terra, sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto ultimo approvato fatta eccezione per una porzione di muratura che delimita la zona giorno (vedi planimetria aggiornata redatta ed allegata alla Relazione Peritale); relativamente al piano seminterrato il CTU ha riscontrato variazione d'uso della cantina di maggiore consistenza in taverna e del locale ripostiglio in angolo cottura e nuovo wc. Tali difformità sono sanabili con presentazione di SCIA in sanatoria con costi di regolarizzazione per spese tecniche e oneri amministrativi valutabili come segue: 1) SCIA in sanatoria: Oblazione per la presentazione di progetto a sanatoria: € 516,00; Diritti di Istruttoria: € 55,20; Diritti di segreteria: € 62,00; Spese Tecniche per redazione progetto da professionista abilitato: € 1.000,00 + oneri di legge = € 1.268,80; 2) SCAGI (Segnalazione certificata di agibilità): Diritti di Istruttoria: € 18,00; Diritti di segreteria: € 46,80; Marche da bollo: € 32,00; Spese Tecniche per professionista abilitato: € 1.000,00 + oneri di legge = € 1.268,80; 3) VARIAZIONE CATASTALE: Costo pratica DOCFA per una planimetria: € 50,00; Spesa per tecnico abilitato (geometra): € 500,00 + oneri di legge = € 640,50. Il tutto per un costo complessivo di €. 4.000,00.

**Stato conservativo:** l'unità immobiliare allo stato attuale si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione e con un buon livello di rifiniture.

**Stato di occupazione:** l'immobile è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

**Valore di stima:** € 227.340,00

**Vendita del bene non soggetta ad IVA.**

\*\*\*\*\*

### **BENE N° 2:**

**Descrizione sommaria:** locale garage composto da unico locale in unico corpo fabbrica distaccato dal fabbricato residenziale (Bene 1), insiste in corte esclusiva.

**Diritto in vendita:** piena proprietà (1/1).

**Tipologia:** garage.

**Ubicazione:** Cepagatti (PE) – C.da Palozzo – Via Luisa Baccara n. 13.

**Dati catastali:** Catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 402, Categoria C6, Classe 3, consistenza 19mq, Catasto Terreni - Fg. 28, Part. 402, Qualità Ente urbano.

**Corrispondenza catastale:** sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

**Confini:** il bene confina con altra proprietà su tre lati, strada comunale, salvo altri.

**Normativa urbanistica:** l'unità ricade nel P.R.G. del Comune di Cepagatti in "ZONA B6 di Completamento" normata dall'art. 22 delle N.T.A.

**Regolarità edilizia:** la costruzione è antecedente all'1.9.1967 e non risulta agibile. Sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni: - C.I.L.A del 19.1.2011 - prot. n. 1209 relativa a Manutenzione Straordinaria per lavori interni su fabbricato esistente; - D.I.A. dell'8.6.2012 - prot. n. 12744 relativa a realizzazione di recinzione per la quale è stata rilasciata Autorizzazione Paesaggistica N. 04/2023 - prot. n. 17104 del 16.7.2013; - C.I.L.A. del 14.3.2013 - prot. n. 6413 relativa a Manutenzione Straordinaria per la copertura di fabbricato esistente; - C.I.L.A. del 14.10.2020 prot. n. 21634 relativa a Manutenzione Straordinaria di fabbricato esistente (progetto allegato alla CTU).

**Stato conservativo:** buono.

**Stato di occupazione:** l'immobile è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

**Valore di stima:** € 18.750,00

**Vendita del bene non soggetta ad IVA.**

\*\*\*\*\*

### **BENE N° 3:**

**Descrizione sommaria:** terreno ad uso corte di pertinenza del fabbricato (beni 1 e 2).

**Diritto in vendita:** piena proprietà (1/1).

**Tipologia:** corte o resede.

**Ubicazione:** Cepagatti (PE) – C.da Palozzo – Via Luisa Baccara.

**Dati catastali:** Catasto Terreni - Fg. 28, Part. 436, Qualità Corte.

**Corrispondenza catastale:** Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

**Confini:** il bene confina con altra proprietà su tre lati, strada comunale, salvo altri.

**Normativa urbanistica:** il terreno riportato al foglio 28 del Comune di Cepagatti, part. 436 ricade in base al vigente PRG, approvato definitivamente con deliberazione di C.C. N° 15 del 7.3.2024, in "Zona B6 di Completamento" (normata dall'art. 22 delle N.T.A. del vigente PRG), come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla CTU.

**Stato conservativo:** normale.

**Stato di occupazione:** l'immobile è utilizzato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

**Valore di stima:** € 7.400,00

**Vendita del bene non soggetta ad IVA.**

\*\*\*\*\*

#### **BENE N° 4:**

**Descrizione sommaria:** terreno limitrofo al fabbricato (beni 1 e 2).

**Diritto in vendita:** piena proprietà (1/1).

**Tipologia:** terreno.

**Ubicazione:** Cepagatti (PE) – C.da Palozzo – Via Luisa Baccara.

**Dati catastali:** Catasto Terreni - Fg. 28, Part. 232, Qualità Seminativo, Cl. 2.

**Corrispondenza catastale:** sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

**Confini:** il bene confina con la proprietà dell'esecutato su tre lati, salvo altri.

**Normativa urbanistica:** il terreno riportato al foglio 28 del Comune di Cepagatti, part. 232 ricade in base al vigente PRG, approvato definitivamente con deliberazione di C.C. N° 15 del 7.3.2024, parte in "Zona B6 di completamento" (normata dall'art. 22 delle N.T.A. del vigente PRG) e parte in "Zona E1 - fascia di rispetto corsi d'acqua" (normata dall'art. 38 delle N.T.A. del vigente PRG), come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla CTU.

**Stato conservativo:** normale.

**Stato di occupazione:** l'immobile è utilizzato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

**Valore di stima:** € 9.800,00

**Vendita del bene non soggetta ad IVA.**

\*\*\*\*\*

#### **BENE N° 5:**

**Descrizione sommaria:** terreno limitrofo al fabbricato (beni 1 e 2).

**Diritto in vendita:** piena proprietà (1/1).

**Tipologia:** terreno.

**Ubicazione:** Cepagatti (PE) – C.da Palozzo – Via Luisa Baccara.

**Dati catastali:** Catasto Terreni - Fg. 28, Part. 62, Qualità Seminativo, Cl. 2.

**Corrispondenza catastale:** sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

**Confini:** il bene confina con la proprietà dell'esecutato su tre lati, salvo altri.

**Normativa urbanistica:** il terreno riportato al foglio 28 del Comune di Cepagatti, part. 62 ricade in base al vigente PRG, approvato definitivamente con deliberazione di C.C. N° 15 del 7.3.2024, parte in "Zona B6 di completamento" (normata dall'art. 22 delle N.T.A. del vigente PRG) e parte in "Zona E1 - fascia di rispetto corsi d'acqua" (normata dall'art. 38 delle N.T.A. del vigente PRG), come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla CTU.

**Stato conservativo:** normale.

**Stato di occupazione:** l'immobile è utilizzato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

**Valore di stima:** € 7.600,00

**Vendita del bene non soggetta ad IVA.**

\*\*\*\*\*

#### **BENE N° 6:**

**Descrizione sommaria:** terreno limitrofo al fabbricato (beni 1 e 2).

**Diritto in vendita:** piena proprietà (1/1).

**Tipologia:** terreno.

**Ubicazione:** Cepagatti (PE) – C.da Palozzo – Via Luisa Baccara.

**Dati catastali:** Catasto Terreni - Fg. 28, Part. 74, Qualità Seminativo, Cl. 1.

**Corrispondenza catastale:** sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

**Confini:** il bene confina con la proprietà dell'esecutato su due lati, part. 73 salvo altri.

**Normativa urbanistica:** il terreno riportato al foglio 28 del Comune di Cepagatti, part. 74 ricade in base al vigente PRG, approvato definitivamente con deliberazione di C.C. N° 15 del 7.3.2024, in "Zona E1 - fascia di rispetto corsi d'acqua" (normata dall'art. 38 delle N.T.A. del vigente PRG), come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla CTU.

**Stato conservativo:** normale.

**Stato di occupazione:** l'immobile è utilizzato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

**Valore di stima:** € 220,00

**Vendita del bene non soggetta ad IVA.**

\*\*\*\*\*

#### **BENE N° 7:**

**Descrizione sommaria:** terreno ubicato nei pressi del fabbricato (beni 1 e 2).

**Diritto in vendita:** piena proprietà (1/1).

**Tipologia:** terreno.

**Ubicazione:** Cepagatti (PE) – C.da Palozzo – Via Luisa Baccara.

**Dati catastali:** Catasto Terreni - Fg. 28, Part. 57, Qualità Seminativo, Cl. 2.

**Corrispondenza catastale:** sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

**Confini:** il bene confina con la proprietà dell'esecutato, strada comunale, part. 56, salvo altri.

**Normativa urbanistica:** il terreno riportato al foglio 28 del Comune di Cepagatti, part. 57 ricade in base al vigente PRG, approvato definitivamente con deliberazione di C.C. N° 15 del 7.3.2024, parte in "Zona E1 - fascia di rispetto corsi d'acqua" (normata dall'art. 38 delle N.T.A. del vigente PRG) e parte in "Zona E2 - fascia di rispetto stradale" (normata dall'art. 39 delle N.T.A. del vigente PRG), come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla CTU.

**Stato conservativo:** normale.

**Stato di occupazione:** l'immobile è utilizzato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

**Valore di stima:** € 1.040,00

**Vendita del bene non soggetta ad IVA.**

\*\*\*\*\*

#### **BENE N° 8:**

**Descrizione sommaria:** terreno ubicato nei pressi del fabbricato (beni 1 e 2).

**Diritto in vendita:** piena proprietà (1/1).

**Tipologia:** terreno.

**Ubicazione:** Cepagatti (PE) – C.da Palozzo – Via Luisa Baccara.

**Dati catastali:** Catasto Terreni - Fg. 28, Part. 59, Qualità Seminativo, Cl. 2.

**Corrispondenza catastale:** sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

**Confini:** il bene confina con la proprietà dell'esecutato su due lati, part. 60, salvo altri.

**Normativa urbanistica:** il terreno riportato al foglio 28 del Comune di Cepagatti, part. 59 ricade in base al vigente PRG, approvato definitivamente con deliberazione di C.C. N° 15 del 7.3.2024, in "Zona E1 - fascia di rispetto corsi d'acqua" (normata dall'art. 38 delle N.T.A. del vigente PRG). come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla CTU.

**Stato conservativo:** normale.

**Stato di occupazione:** l'immobile è utilizzato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

**Valore di stima:** € 260,00

**Vendita del bene non soggetta ad IVA.**

\*\*\*\*\*

#### **BENE N° 9:**

**Descrizione sommaria:** terreno ubicato nei pressi del fabbricato (beni 1 e 2).

**Diritto in vendita:** piena proprietà (1/1).

**Tipologia:** terreno.

**Ubicazione:** Cepagatti (PE) – C.da Palozzo – Via Luisa Baccara.

**Dati catastali:** Catasto Terreni - Fg. 28, Part. 58, Qualità Seminativo, Cl. 2.

**Corrispondenza catastale:** sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

**Confini:** il bene confina con la proprietà dell'esecutato su tre lati, salvo altri.

**Normativa urbanistica:** il terreno riportato al foglio 28 del Comune di Cepagatti, part. 58 ricade in base al vigente PRG, approvato definitivamente con deliberazione di C.C. N° 15 del 7.3.2024, in "Zona E1 - fascia di rispetto corsi d'acqua" (normata dall'art. 38 delle N.T.A. del vigente PRG), come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla CTU.

**Stato conservativo:** normale.

**Stato di occupazione:** l'immobile è utilizzato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

**Valore di stima:** € 180,00

**Vendita del bene non soggetta ad IVA.**

\*\*\*\*\*

Il tutto come meglio descritto nell'**elaborato peritale dell'Arch. Alessandro Celiberti** consultabile sui siti internet in cui verranno effettuati gli adempimenti pubblicitari di seguito indicati.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 151.081,88**

**OFFERTA MINIMA: € 113.311,41 pari al 75% del valore d'asta**

**RILANCIO MINIMO IN AUMENTO € 2.000,00**

**Vendita non soggetta ad IVA**

\*\*\*\*\*

### **VISITA DEGLI IMMOBILI**

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

### **REGIME DELLA VENDITA**

Le unità immobiliari sono poste in vendite con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge (ed eventuale regolamento di condominio) nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori.

I beni sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura, ad eccezione di trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento, eventualmente già indicate nella descrizione degli immobili.

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

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

### **MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA:**

Il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società di seguito indicata: **Astalegale.net S.p.A.**; il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito di seguito indicato: **www.spazioaste.it**; il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

## **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. 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 12:00 (dodici) del giorno 21 settembre 2026**; l'offerta non è efficace se perviene oltre il suddetto termine.

All'offerta devono essere **allegati**: a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (nel caso di soggetto straniero non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno valido o – se scaduto – occorre che sia data prova di aver presentato la richiesta di rinnovo prima della scadenza o entro 60 giorni dalla scadenza, con la relativa ricevuta di presentazione all'autorità competente; ovvero indicazione del Trattato internazionale tra Stato Italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano); b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione; c) la richiesta di agevolazioni fiscali (mentre i relativi moduli saranno depositati solo all'esito dell'aggiudicazione finale); d) la dichiarazione relativa al regime di comunione legale dell'offerente (la relativa documentazione, con copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, potrà essere inviata al delegato – e da questi trasmessa telematicamente - entro il momento del saldo prezzo); e) se il soggetto offerente è 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 presenta 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 pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità.** In questo caso le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato. L'offerta verrà formulata con modalità non telematica e in essa saranno contenute tutte le informazioni previste per l'offerta telematica con i relativi allegati. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita. I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

#### **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 di tale cauzione va versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a: **"Tribunale di Pescara proc. n. 86/2024 R.G.E", coordinate IBAN: IT 93 Y 05033 15400 000000114278,** acceso presso la Banca Popolare delle Province Molisane S.C.P.A. Filiale di Pescara – Via G. Bovio n. 278.

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) va 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 ha luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

#### **ESAME DELLE OFFERTE:**

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

Tutte le altre attività riservate per legge al cancelliere o al giudice dell'esecuzione avranno luogo a cura del delegato presso il proprio studio.

L'esame delle offerte viene effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica. 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 o 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.

Quindi, nel giorno e nell'ora fissate per l'esame delle offerte il professionista delegato:

- verifica 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 nell'ordinanza di vendita;
- verifica l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini indicati;
- procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica.

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 procede a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Verificata l'ammissibilità delle offerte, **nel caso in cui sia stata formulata unica offerta ammissibile** e il valore offerto sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato

nel presente avviso, l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente. Laddove l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nel presente avviso (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 è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- 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.

### **GARA TRA GLI OFFERENTI:**

**Nell'ipotesi di presentazione di più offerte ammissibili**, il professionista procede ad avviare la gara tra gli offerenti, secondo la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta, secondo il sistema dei plurimi rilanci.

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.

La gara ha inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed ha termine finale 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.

I rilanci sull'offerta più alta non possono essere inferiori a € 500,00 per gli immobili aventi prezzo-base pari o inferiore a € 50.000,00, € 1.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base pari o inferiore a € 100.000,00, € 2.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base pari o inferiore a € 200.000,00 e ad € 5.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base superiore a € 200.000,00. I partecipanti ammessi alla gara possono formulare le offerte in aumento esclusivamente *on-line* tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, durante il periodo di durata della gara. Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

Il professionista delegato procede 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 base d'asta" indicato nel presente avviso, 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 base d'asta" indicato nel presente avviso 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.

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 hanno 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).

#### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO:**

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro il **termine indicato** in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione. 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 Giudice dell'Esecuzione.

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente indicato nel presente avviso (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. 86/2024 R.G.E. In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione è revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione sono acquisite a titolo di multa; ii) il professionista procede a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita (vendita senza incanto) e con cauzione pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

L'aggiudicatario dovrà adempiere, **nel termine fissato per il versamento del prezzo, 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)). 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'articolo 585, comma 4 c.p.c., l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto. Le disposizioni relative alla decadenza dell'aggiudicatario si applicano altresì 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.

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 ha luogo con le seguenti modalità:

**i)** l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il conto della procedura con le modalità sopra indicate;

**ii)** il professionista delegato verserà l'**80%** dell'importo al creditore fondiario con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (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;

**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, e solo laddove dovessero superare il 20% del prezzo ricavato dalla vendita, richiederà prontamente al Giudice una riduzione della somma da versare al creditore fondiario.

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.

A seguito del versamento del saldo prezzo, il professionista delegato acquisisce la documentazione in ordine al regime patrimoniale della famiglia dell'aggiudicatario, se coniugato (compreso quindi copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge), e le dichiarazioni, con eventuale relativa documentazione, in merito alla sussistenza dei presupposti per eventuali agevolazioni fiscali (es. c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" stilate sui moduli reperibili sul sito internet del Tribunale di Pescara <https://tribunale-pescara.giustizia.it/>).

#### **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 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.

All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redige prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procede alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

#### **INFORMAZIONI 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.

A norma dell'art. 40 L. 47/85, qualora si tratti di immobile o di opere abusive la cui realizzazione sia stata ultimata entro la data del 1/10/1983, a norma delle disposizioni di cui al capo IV L. 47/85 (non abrogate dal TU edilizia di cui al DPR 380/01 come previsto dall'art. 136 T.U. cit.) l'aggiudicatario ha facoltà di presentare presso il Comune ove si trovi l'immobile domanda di sanatoria nel termine di 120 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento "purché le ragioni di credito" fatte valere nell'esecuzione dal creditore procedente o intervenuto, siano di data antecedente all'entrata in vigore della L. 47/85.

Ai sensi dell'art. 35, XII c. L. 47/85 nel caso in cui, pur non risultando rilasciata la concessione in sanatoria (condono), risulti presentata la relativa domanda a suo tempo da parte del proprietario o altro avente diritto, la domanda di condono deve ritenersi accolta tacitamente, ai sensi dell'art. 36 L. 47/85 qualora: - risultino decorsi 24 mesi dalla presentazione della domanda; - risultino versate le prime due rate dell'oblazione, fermo l'obbligo per l'aggiudicatario, qualora a ciò non si sia già provveduto, di procedere all'accatastamento.

In ogni caso, per le opere realizzate anteriormente all'1/9/1967 non è necessario procedere a sanatoria delle opere stesse (art. 40 L. 47/85) e, ai fini della successiva 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).

## CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE:

Il professionista delegato provvede sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvede a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) 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; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento; iv) 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.

### ADEMPIMENTI PUBBLICITARI:

Del presente avviso sarà data pubblicità a cura del professionista delegato mediante pubblicazione, 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, dell'ordinanza di vendita 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, dell'ordinanza di vendita 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**".

Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati, inserendovi altresì: (i) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; (ii) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; (iii) l'inclusione dei *link* ovvero dei siti internet, ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

*Maggiori informazioni potranno richiedersi presso lo studio del delegato, Avv. Adriano Di Donato, Corso Gabriele Manthoné n. 37 – 65127 Pescara - tel. 085/39255, e-mail: [avvadrianodidonato@gmail.com](mailto:avvadrianodidonato@gmail.com).*

*È presente presso il Tribunale di Pescara uno specifico sportello dedicato all'assistenza per la partecipazione alla vendita telematica.*

Pescara, il 18.6.2026

Il professionista delegato  
Avv. Adriano Di Donato