

*Avv. STEFANIA DI FILIPPO*  
*(Patrocinante innanzi alle Magistrature Superiori)*  
Piazza Duca D'Aosta n. 34 – 65121 PESCARA  
Tel/Fax 085 4298979  
e-mail: [stefi.difilippo@gmail.com](mailto:stefi.difilippo@gmail.com) / PEC: [avvstefaniadifilippo@cnfpec.it](mailto:avvstefaniadifilippo@cnfpec.it)

TRIBUNALE di PESCARA

AVVISO di VENDITA senza INCANTO di IMMOBILE

con eventuale gara in modalità asincrona

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE n. 94/2024**

L'Avv. STEFANIA DI FILIPPO (Codice Fiscale DFLSFN70S65G482G), con studio in Pescara alla Piazza Duca d'Aosta n. 34, delegata al compimento delle operazioni di vendita del bene oggetto di pignoramento e di quelle successive a norma dell'art. 591 bis c.p.c., giusta relativa ordinanza del G.E. Dott. ANASTASIO MORELLI emessa alla tenuta udienza in data 18.06.2025;

#### AVVISA

che **il giorno 29 OTTOBRE 2025** alle ore **10,15** avanti a sé, presso l'aula dedicata alle vendite delegate del TRIBUNALE di Pescara alla Via A. Lo Feudo, terzo piano, postazione 1), 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 asincrona con modalità telematica del bene immobile di cui al LOTTO UNICO** della espropriazione immobiliare n. 94/2024, secondo le "condizioni di vendita" contenute nel presente avviso e negli allegati A) e B) alla detta ordinanza di delega del 18.06.2025.

#### DESCRIZIONE dell'IMMOBILE

**LOTTO UNICO in Loreto Aprutino (PE) alla Via Martiri Pennesi n. 12**

- Diritti in vendita : Piena proprietà per l'intero
- Tipologia e composizione : porzione di fabbricato indipendente, di superficie commerciale pari

a 85 mq e altezza media interna utile di 3,82 m, avente accesso da Via Martiri Pennesi, costituito da vano scala ingresso al piano terra ovvero rialzato e appartamento al piano primo in fase di ristrutturazione, suddiviso interamente in soggiorno soppalcabile con angolo cottura, ripostiglio, due camere, disimpegno e bagno. La scala interna è ancora da completare. Portone di accesso in legno. L'immobile si presenta al grezzo privo di tutti gli infissi interni ed esterni e le finiture, privo di porte e vetri alle finestre. Non ha balconi. Provvisto di impianti sotto traccia non ancora funzionati poiché da completare. Allo stato attuale è presente il massetto di pavimentazione, in alcuni punti non ancora ultimato, ed è presente l'intonaco parietale al civile ; mancano, invece, la pavimentazione e i rivestimenti, gli apparecchi igienico-sanitari (vi è soltanto l'impianto per doccia), tutte le opere di completamento degli impianti, ivi compresi gli elementi radianti e la caldaia. La numerazione n. 12 in Via Martiri Pennesi è stata acquisita a seguito della risultante variazione toponomastica.

Non esistono parti comuni su cui il bene pignorato vanta proporzionali corrispondenti diritti. E' posto all'interno del centro storico ed in zona prossima a parcheggi.

- Stato conservativo : l'immobile pignorato risulta al grezzo, con impianti da ultimare e privo di infissi, e pertanto lo stato conservativo interno non risulta definibile ; quanto all'esterno, invece, lo stato di conservazione complessivo del fabbricato di cui è porzione risulta pressoché nella norma.

- Dati catastali : distinto in N.C.E.U. al foglio 10 particella 282 sub 3, Cat. A4, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 86 mq, rendita € 112,07, piano T.

- Dati relativi alla regolarità urbanistico - edilizia :

a) Informazioni in relazione del C.T.U. del 05.02.2025.

L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. 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 di cui il bene pignorato è parte risulta esistente almeno dall'anno 1939, come da planimetria catastale recante data di presentazione del 29.12.1939; esso, pertanto, risulta preesistente all'entrata in vigore sia della Legge n. 1150/1942 e sia della Legge n. 765/1967 ovvero non necessitante di titolo abilitativo originario. Da ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Loreto Aprutino (PE), in data

successiva alla costruzione del fabbricato di cui sopra per la porzione immobiliare pignorata in specifico sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi :

- Concessione edilizia n. 129 del 23.12.1989, di cui alla pratica n. 128 del 18.12.1989 di protocollo n. 10807, rilasciata a \*\*\*\*\* per rifacimento copertura di fabbricato sito in Loreto Aprutino (PE) alla Via Martiri Pennesi, distinto nel catasto fabbricati al foglio 10 particella 282;
- D.I.A. n. Prot. 13324 del 24.10.2006 presentata da \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per lavori di manutenzione straordinaria su fabbricato in Loreto Aprutino (PE) alla Via Martiri Pennesi, identificato nel catasto fabbricati al foglio 10 con particella 282 subb. 1-2-3, particella 499 sub 3 e particella 636 sub 2;
- D.I.A. n. 4998 del 23.04.2007 presentata da \*\*\*\*\* per restauro fabbricato in Loreto Aprutino (PE) alla Via Martiri Pennesi, distinto nel Catasto fabbricati al foglio 10 particella 282 sub 3, allegata alla relazione del C.T.U.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo è nel complesso conforme a quanto autorizzato con l'ultimo titolo edilizio abilitativo, a meno della realizzazione di piccolo ripostiglio prossimo alla scala di accesso al primo piano che non è presente nei grafici di progetto dello stato da modificare allegati alla D.I.A n. 4998/2007. Nel caso il futuro acquirente non intendesse demolire tale ripostiglio, pertanto, occorre presentare C.I.L.A a sanatoria previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale preposto alla regolamentazione dell'attività edilizia sul territorio, in base alla normativa edilizia aggiornata vigente.

Una volta ultimati tutti i lavori il bene necessita di S.C.A.G.I. per l'abitabilità.

Il C.T.U. ha indicato nella relazione per l'approntamento della pratica di C.I.L.A. a sanatoria e S.C.A.G.I. a lavori ultimati, comprensiva di spese e oneri , a forfait un valore di € 2.000,00 e per l'approntamento della pratica di aggiornamento della planimetria catastale tramite DOCFA comprensiva di spese, a forfait un valore di € 600,00.

Detti importi, quali deprezzamenti, sono stati decurtati dal valore di stima pari a € 34.000,00 con conseguente prezzo base d'asta di € 31.400,00 (€ 34.000,00 - € 2.600,00).

## b) Informazioni generali.

L'immobile se necessario dovrà prima del suo utilizzo essere reso conforme alle vigenti disposizioni e dotato a cura e spese dell'aggiudicatario delle relative certificazioni impiantistiche, energetiche e di quant'altro fosse previsto dalle stesse disposizioni.

A norma dell'art. 46 D.P.R. 6.6.2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora la costruzione dell'immobile sia iniziata dopo il 17.3.1985 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 T.U. edilizia di cui al D.P.R. 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 in sanatoria nel termine di 120 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento "purchè 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).

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti della ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la

certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

- Confini : Via Martiri Pennesi, vicolo laterale, Via Montelauro, proprietà \*\*\*\*\* – \*\*\*\*\* – \*\*\*\*\* (u.i.u. in C.F. a foglio 10 particella 282 sub 4-6-7) e proprietà \*\*\*\*\* (u.i.u. in C.F. al foglio 10 particella 282 sub 5), salvo altri e/o aggiornati.

- Oneri condominali : Non sussistono, in quanto l'immobile non si trova in un Condominio ma è una porzione indipendente di fabbricato non condominiale.

- Disponibilità dell'immobile : liberato dal Custode ex art. 560 c.p.c. – da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sia dal Delegato/Custode che dal C.T.U. non risultano registrati contratti in essere di locazione, comodato o altra limitazione d'uso. E' disabitato, privo di arredi. Ivi sono stati rinvenuti ponteggi, cariola, scala, secchi, arnese per smaltare il cemento ed una betoniera mini, che dimostrano che l'immobile è stato interessato da lavori di ristrutturazione iniziati ma non completati. All'esito della disposta ed eseguita liberazione ex art. 560 c.p.c. con sostituzione del lucchetto di apertura, della notifica della redatta intimazione ex art. 560 comma 10 c.p.c. per l'asporto di detti beni mobili in immobile pignorato liberato rimasta priva di seguito e della successiva istanza del Custode in data 12.03.2025 di indicazione in ordine alla sorte dei detti beni di non apprezzabile valore da ritenersi abbandonati, il G.E. con provvedimento in data 19.03.2025 ha autorizzato il Custode al deposito dei beni nell'immobile in attesa degli esiti della procedura.

- Ulteriori precisazioni a quanto riportato nella relazione del C.T.U. in data 05.02.2025 :

- Con riguardo alla affermazione del C.T.U. secondo la quale dalla certificazione notarile agli atti risulta mancante l'atto di accettazione tacita dell'eredità in morte di \*\*\*\*\* , di cui alla denuncia di successione riportata, ed all'esito di quanto disposto alla tenuta udienza del 19.03.2025 e delle verifiche ulteriormente effettuare dal Delegato presso la competente Conservatoria dei RR.II, riportate nel verbale relativo alla tenuta udienza del 18.06.2025, la trascrizione con beneficio di inventario del 20.10.2004 R.G. n. 17160/R.P. n. 11704 in morte di \*\*\*\*\*e ed in favore di

\*\*\*\*\*), ora esecutata, alla quale fa riferimento il C.T.U., non indicante i singoli beni caduti in successione, deve intendersi riferita a tutti i beni che alla data di apertura della successione erano di proprietà di esso de cuius, e quindi anche alla quota del bene oggetto della presente esecuzione pari a  $\frac{1}{2}$  (l'altro  $\frac{1}{2}$  è stato invece acquistato con atto in data 04.12.2006 trascritto in data 11.12.2006 oggetto di rettifica in data 26.06.2019 con riguardo al Comune da \*\*\*\*\*).

Da quanto appreso dalla Conservatoria, non si può trascrivere, come ipotizzato nella relazione di stima dal C.T.U. nominato, nel caso di specie, la accettazione tacita della eredità in forza del mutuo contratto in data 04.12.2006 e della conseguente iscrizione volontaria 11.12.2006 a garanzia dello stesso, avendo la erede \*\*\*\*\*), ora esecutata, accettato con beneficio di inventario né occorre integrare la nota di trascrizione di detta accettazione con beneficio di inventario perché non riportante la indicazione dei singoli beni.

Sussiste quindi la continuità delle trascrizioni essendo stata trascritta la detta accettazione con beneficio di inventario in data 20.10.2004 anche se senza la indicazione dei beni ed essendo poi stata trascritta la successione in data 08.11.2006.

- Con riguardo alla indicata ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescara in data 11.12.2006 R.G. n. 26437 / R.P. n. 6317 sull'immobile pignorato con i medesimi dati catastali dello stesso ma riportante la ubicazione errata in Penne (PE) anziché la ubicazione corretta in Loreto Aprutino (PE), quest'ultima come anche risultante dal contratto di mutuo, il creditore precedente ha provveduto, con nota in data 28.05.2024 ai nn.ri 7842 / 1159, a rettificare detto nota di iscrizione ipotecaria dell'11.12.2006 con riguardo al luogo ove è situato l'immobile pignorato in Loreto Aprutino (PE) anziché in Penne (PE).

**Prezzo base d'asta : € 31.400,00**

**Offerta minima : € 23.550,00 (pari al 75% del prezzo base d'asta)**

**Vendita non soggetta ad IVA**

#### **REGIME della VENDITA**

Il detto prezzo base d'asta di € 31.400,00 è dato dal valore di stima pari a € 34.000,00 al netto degli importi di € 2.000,00 per l'approntamento pratica C.I.L.A a sanatoria e S.C.A.G.I. a lavori

ultimati, comprensivo di spese e oneri a forfait, e di € 600,00 per approntamento pratica di aggiornamento planimetria catastale tramite DOCFA comprensiva di spese a forfait, come risulta a pag. 11 della relazione del C.T.U.

L'immobile di cui al detto Lotto UNICO è meglio descritto nella relazione di stima del 05.02.2025 del C.T.U. nominato Arch. ERSILIA MICHETTI, da intendersi integrata con le precisazioni nel verbale di udienza del 18.06.2025, sopra riportate.

La vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, con gli eventuali : accessori, accensioni, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, ragioni ed azioni, diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento e, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

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, mancanza di qualità ed 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.

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

#### **TERMINE per la FORMULAZIONE delle OFFERTE e DATA della VENDITA**

L'offerta dovrà essere presentata **entro le ore 12,00 del 28 OTTOBRE 2025.**

La vendita avverrà il giorno immediatamente successivo ossia **il 29 OTTOBRE 2025 alle ore 10,15.**

Il giorno 29 OTTOBRE 2025 alle ore 10,15 si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali nella ordinanza di delega ed alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo.

## MODALITA' della VENDITA TELEMATICA

Il GESTORE della VENDITA TELEMATICA è : Astalegale.net S.p.a. essendo una procedura con numero pari.

Il PORTALE del detto Gestore della Vendita Telematica è quindi il correlativo sito : [www.spazioaste.it](http://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 telematica** 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.

- All'offerta devono essere allegati : a) copia del documento di 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 della aggiudicazione finale; d) la dichiarazione relativa al regime di comunione legale dell'offerente (la relativa documentazione, con copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge potrà essere inviata al delegato – e da questi trasmessa telematicamente – entro il momento del saldo prezzo ; e) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice; f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese di non oltre 12 mesi) da cui risultino

i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri ; g) se l'offerta è formulata da più persone o da un 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 condizioni 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), con la precisazione che : a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente tramite bonifico bancario o carta di credito), accedendo all'area "Pagamenti online tramite pagoPa – utenti non registrati" sul portale dei servizi telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

- Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15 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.

### **PAGAMENTO RATEALE del PREZZO**

E' ammissibile il pagamento rateale del prezzo. L'offerta sarà ritenuta ammissibile solo se il pagamento rateale sia proposto entro un periodo non superiore a 12 mesi e solamente in caso di giustificati motivi contenuti per iscritto nella formulazione della offerta (alla quale deve essere allegata la relativa documentazione comprovante le motivazioni che giustificano il pagamento rateale) e preventivamente posti al vaglio del Delegato. Il Delegato potrà richiedere, in caso di incertezza, indicazioni specifiche al G.E.

### **CAUZIONE**

La cauzione deve essere versata esclusivamente mediante **bonifico bancario** con la causale "**versamento cauzione**", allegato all'offerta unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto.

L'offerente deve versare, con le modalità telematiche, 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 e di rifiuto dell'acquisto.

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul **conto corrente n. 111695** intestato alla procedura **R.G.E n. 94/2024** Trib PE acceso presso **BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE MOLISANE SCPA - Filiale di Pescara - Viale Bovio n. 278 - Codice IBAN : IT 75 U 05033 15400 000000111695.**

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) verrà 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.

### **ESAME delle OFFERTE**

- L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica attraverso collegamento operato nell'aula dedicata alle vendite delegate oppure presso lo studio del Professionista Delegato (comunque situato nel circondario del Tribunale).

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

- Anche la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

### **VERIFICA di AMMISSIBILITA' e DELIBERAZIONE sulle OFFERTE :**

- Nel giorno e nell'ora fissati nell'avviso di vendita per l'esame delle offerte il Professionista :

- Verifica preliminarmente l'ammissibilità delle offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella ordinanza;
- verifica l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati ;
- procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato ;
- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non sono visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita

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

All'esito della verifica sulla ammissibilità delle offerte, il Professionista procede come segue :

**In caso di presentazione di una 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 è 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 è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che :
  - in primo luogo, il Professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione della esistenza di circostanze specifiche e concrete (che saranno indicate in ogni caso espressamente in 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 della Esecuzione.

Nel secondo caso, il Professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali ;

**In caso di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI :**

- a) Il Professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti, secondo le modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta, secondo il sistema dei plurimi rilanci, come indicato nel detto avviso e comunque nella ordinanza;
- 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 offerta più alta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi : i) maggior importo del prezzo offerto ; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata ; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta ;

c) Il Professionista procederà infine come segue :

- Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato ;
- Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimento consequenziali.

### GARA tra gli OFFERENTI

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

Nella gara **i rilanci sull'offerta** più alta **non potranno essere inferiori a € 500,00**, come previsto in ordinanza, avendo l'immobile un prezzo base d'asta inferiore a € 50.000,00.

In particolare : i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *online* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale 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.

### II TERMINE di SVOLGIMENTO dell'EVENTUALE GARA tra gli OFFERENTI

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 ;

PRECISAZIONI : l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al Professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo ; qualora il termine finale per lo svolgimento

della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo ; il Professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate 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.

**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 delle 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).

#### **INDIVIDUAZIONE della MIGLIORE OFFERTA ed EVENTUALE AGGIUDICAZIONE**

Il Professionista delegato procede alla individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia).

**La DELIBAZIONE FINALE sulle OFFERTE all'ESITO della GARA** è fissata al primo giorno immediatamente successivo alla scadenza del detto termine finale per lo svolgimento della gara sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

#### **SALDO PREZZO di aggiudicazione**

Il versamento del saldo prezzo, dedotta la sola cauzione già prestata, da parte dell'aggiudicatario deve aver luogo entro il termine indicato nella offerta, oppure, nel caso nella offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dalla aggiudicazione, salvo quanto previsto in ordine alla possibilità di

corrispondere il prezzo residuo in via rateale.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità : i) bonifico bancario sul conto-corrente n. **111695** intestato alla procedura **R.G.E n. 94/2024** Trib PE acceso presso **BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE MOLISANE SCPA** - Filiale di Pescara - Viale Bovio n. 278 - **Codice IBAN : IT 75 U 05033 15400 000000111695** (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 immobiliare R.G.E. n. 94/2024.

In caso di inadempimento della obbligazione di pagamento del prezzo : i) l’aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione sono 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 venti per cento (10%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al Giudice per la emissione del provvedimento di cui all’art. 587 c.p.c..

Nel caso in cui il bene sia gravato da ipoteca volontaria 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. 10.9.1993 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 Professionista delegato 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 c.c. (allo scopo di evitare che al creditore fondiario vengano assegnate somme diverse da quelle 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 tratterà il restante 20% (oltre all’importo per le spese ex art. 2 settimo comma DM n. 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 un versamento integrale a mano del fondiario, siano carenti persino le somme per pagatore delegato e stimatore.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice della Esecuzione, nell'eventuale contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, alle condizioni indicate nell'art. 41 comma 5 del 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 ed accessori (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 della esecuzione.

Sono a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese di accatastamento.

Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive al pignoramento sono a carico della procedura esecutiva e, pertanto, il delegato è autorizzato sin da ora ad effettuare il pagamento con il ricavato della vendita, rendicontandole.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario deve depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso 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 integrare 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 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 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 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 : 1) 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 singolo esperimento di vendita viene data pubblica notizia 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., secondo le seguenti modalità e termini :

A) Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

A questo proposito, va rilevato che ai sensi del primo comma dell'art. 490 l'avviso di vendita deve essere pubblicato sul sito internet del Ministero della Giustizia, in una area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche", e che l'art. 631 bis c.p.c. dispone che l'omessa pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale per causa imputabile al creditore procedente o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, comporta la estinzione della procedura ; rilevato ancora che ai sensi dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c., la pubblicazione sul portale deve essere eseguita in

conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia, le quali prevedono che la pubblicazione sui siti individuati dal Giudice sia eseguita prelevando dal portale i dati della vendita, sicchè appare efficiente affidare l'adempimento al medesimo soggetto che assicura la pubblicazione dell'avviso di vendita sui siti internet e quindi si dispone che la pubblicità sul portale sia eseguita da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a, in qualità di soggetto legittimato, autorizzando a tal fine la cancelleria ad inserire con incarico di commissionario nel registro informatico SIECIC della procedura la suindicata Società con il codice fiscale del legale rappresentante.

Sarà obbligo del Professionista Delegato provvedere al pagamento del contributo di pubblicazione previsto per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche ex art. 18 bis del D.P.R. n. 115/2022, da effettuarsi sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>.

B) Pubblicazione dell'avviso di vendita, della ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://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. La Società ASTE GIUDIZIARIE Inlinea S.p.a. garantisce 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;

D) Pubblicazione dell'avviso di vendita, della ordinanza di delega e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sui sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) di titolarità di Astalegale.net S.p.a.

E) Pubblicazione per estratto sul periodico Pescara Affari di un avviso, il cui testo conterrà unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura; nome del professionista delegato; numero del lotto; comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; diritto reale posto in vendita; tipologia; descrizione sintetica; stato di occupazione; situazione urbanistico-edilizia; ammontare del prezzo base; ammontare della offerta minima; rilancio minimo di gara; data ed ora della vendita; termine e modalità di presentazione delle offerte; dove reperire maggiori informazioni, con omissione in ogni caso dei confini (intesi come nominativi dei confinanti) del bene nonché il nome del debitore.

### **VISITA dell'IMMOBILE**

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

### **CUSTODE**

Il Custode anche a mezzo di propri collaboratori fornirà tutte le informazioni richieste sull'immobile e per l'eventuale accesso al credito secondo i criteri, i tempi e le modalità stabiliti nell'apposito protocollo di intesa, ove siglato, precisando quali siano gli istituti di credito aderenti.

Il Custode fornirà i chiarimenti richiesti in merito alla peculiarità delle vendite giudiziarie, alle modalità di versamento del prezzo ed a tutto ciò che attiene al decreto di trasferimento, ivi comprese indicazioni sulla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni.

Il Custode inoltre fornisce agli interessati tutte le notizie utili per la formulazione delle offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. secondo le previsioni dell'ordinanza di vendita.

Il Custode illustra quali sono i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali.

### **LIBERAZIONE IMMOBILE**

Se l'immobile è occupato dal debitore esecutato e questi assume esplicitamente un atteggiamento non collaborativo, il Custode richiederà al Giudice di emettere il provvedimento di liberazione.

Analogamente, al massimo al momento della emissione della ordinanza di vendita con delega, il Custode richiederà al G.E. di emettere l'ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560 comma 7 c.p.c., laddove il bene non sia abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare o sia occupato da terzi senza titolo.

Se l'immobile è occupato dal debitore che vi vive con il proprio nucleo familiare e che rispetti gli obblighi su di lui gravanti, la liberazione dell'immobile viene richiesta al G.E. dal Custode ai sensi dell'art. 560 comma 8 c.p.c., nel momento in cui viene depositata bozza del decreto di trasferimento, salvo che l'aggiudicatario esoneri il Custode. La bozza del provvedimento di liberazione sarà allegata alla bozza del decreto di trasferimento.



## **RINVIO**

Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applichino le vigenti norme di legge.-

Maggiori informazioni potranno richiedersi presso lo studio del Professionista delegato  
Avv. Stefania Di Filippo, sito in Pescara alla Piazza Duca d'Aosta n. 34 - Tel 085.4298979 -  
e.mail: [stefi.difilippo@gmail.com](mailto:stefi.difilippo@gmail.com). ed in Tribunale.

Pescara li 26.08.2025



Il Professionista Delegato  
Avv. Stefania Di Filippo

