



**Tribunale Ordinario di Pescara
Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

UDIENZA DEL 19/05/2026

Dinanzi al Giudice dell'Esecuzione Dott. Mirko Monti, sono presenti:

- E' presente per la creditrice procedente CRIO SPV 4 S.r.l. e per essa la procuratrice speciale Link Finanziaria S.r.l., in sostituzione dell'avv. Pietro Davide Sarti l'avv. Alessio Santoferrara, il quale dà nuovamente atto dell'intervenuto deposito in data 2.03.2026 della precisazione del credito ex artt. 495 e 569 c.p.c. ed in data 21.04.2026 istanza ex art. 41 3^ comma TUB riferita ai canoni di locazione finora riscossi di cui chiede l'accoglimento, chiede che i beni delle procedure esecutive riunite RGE 228/2023 e 7/2024 vengano posti in vendita quanto ai beni della procedura esecutiva immobiliare RGE 228/2023 ai prezzi indicati nella quinta perizia integrativa depositata il 3.08.2025 e quanto ai beni della procedura esecutiva RGE 7/2024 ai prezzi indicati nella perizia di stima depositata il 2.03.2026, con assegnazione ex art. 41 tub del ricavato.
- È presente per il condominio intervenuto, l'Avv. Lorenzo D'onofrio, il quale dà atto di aver provveduto alla notifica ed al deposito del verbale del 23.04.26 ai sensi e per gli effetti dell'art. 499, comma V e VI cpc.
- Per l'Agenzia delle entrate riscossione il delegato dott. Marco La Penna.
- Per la custodia, dott. Marco Camilletti.

È presente, altresì, l'architetto, dott. Marco Rossi.

Non sono comparsi il debitore esecutato e il condominio intervenuto, con riconoscimento implicito del credito precisato.

Il Giudice autorizza lo svincolo delle somme inerenti i canoni di locazione in favore del creditore procedente ex art. 41 TUB ad oggi depositati.

Il Giudice provvede come da separata ed allegata ordinanza in ordine alla vendita dei beni pignorati di cui ai procedimenti RG 228/2023 e 7/2024.



**Tribunale Ordinario di Pescara
Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Procedura esecutiva N. **228/2023 R.G.**

Nomina professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis. c.p.c.

IL GIUDICE

Vista la richiesta di vendita del compendio pignorato;

vista la relazione di stima dell'esperto;

rilevato che si è già provveduto sulla nomina del custode;

considerato che ogni decisione in ordine alla liberazione del compendio pignorato andrà presa all'esito del sopralluogo da parte del custode e sentite le indicazioni che dallo stesso verranno, o comunque nel caso di inadempimento da parte del debitore agli obblighi su di lui gravanti, per cui il debitore deve allo stato ritenersi autorizzato ad occupare l'immobile pignorato;

ritenuta l'opportunità di ricorrere alla delega delle operazioni di vendita dei beni oggetto del pignoramento e delle operazioni successive alla vendita, a norma dell'art. 591 bis c.p.c.;

ritenuto che non sembrano esservi esigenze di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti;

evidenziato che non sono emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

ritenuto che sussistono conseguentemente i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo unicamente nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c. e con delega delle relative operazioni ex art. 591-bis c.p.c. e sussistono altresì i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter

disp. att. c.p.c. di cui al d.m. 26 febbraio 2015, n. 32; visti gli artt. 569 commi 3 e 5, 591 bis, 559 comma 4, 560 ult. c., 499 comma 5 c.p.c.;

DISPONE

la vendita **telematica senza incanto con modalità asincrona** dei beni pignorati, come descritti ed individuati nell'atto di pignoramento e meglio identificati nella relazione di stima e relativi allegati dell'esperto stimatore, al prezzo base d'asta:

Lotto 1 - prezzo base d'asta: € 325.048,50

Lotto 2 - prezzo base d'asta: € 60.885,00

Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 280.724,40

Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 146.880,00

Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 51.518,50

Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 107.074,50

Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 103.428,00

Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 161.564,60

Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 7.038,00

Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 21.755,00.

Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 64.894,50

Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 40.075,20

Lotto 13 - Prezzo base d'asta: € 99.074,80

Lotto 14 - Prezzo base d'asta: € 63.756,00

Lotto 15 - Prezzo base d'asta: € 326.508,00

Lotto 16 - Prezzo base d'asta: € 690.543,00

DELEGA

il compimento delle operazioni relative alla vendita e di quelle successive (come meglio specificate in seguito) al professionista dott. Marco Camilletti, che vi provvederà quale referente della procedura, secondo le indicazioni di seguito disposte;

NOMINA

gestore della vendita telematica la Società **Astalegale.net S.p.A.** (per le procedure esecutive con numero pari) e **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.** (per le procedure esecutive con numero dispari) che vi provvederà a mezzo del suo portale (rispettivamente: www.spazioaste.it o www.astetelematiche.it), indicato nell'avviso di vendita; il gestore nominato – non appena ricevuta la comunicazione del presente provvedimento da parte del professionista delegato¹ – dovrà inviare al delegato l'accettazione e la dichiarazione di cui all'art. 10 n. 2 del D.M. 32/2015 sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante o da un suo procuratore. La indicata dichiarazione sarà portata a conoscenza del Giudice da parte del professionista delegato non appena in suo possesso con nota di deposito avente ad oggetto "*deposito di accettazione di incarico del gestore delle vendite telematiche e dichiarazione ex art. 10 n. 2 D.M. 32/2015*";

Le attività delegate si svolgeranno secondo le direttive di cui all'allegato A); quelle relative alla custodia secondo le direttive di cui all'allegato B).

¹ Ove il gestore nominato è Astalegale.net S.p.a. tramite compilazione dell'apposito form presente sul portale www.spazioaste.it alla pagina Home>servizi>dichiarazione art. 10 d.m. 32/2015.

Ove il gestore nominato è Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. tramite compilazione dell'apposito form presente sul portale www.astetelematiche.it alla pagina Home>servizi>dichiarazione art. 10 d.m. 32/2015.

AUTORIZZA

il professionista delegato ad avvalersi dell'ausilio dell'esperto nominato ex art. 568 c.p.c. per eventuali chiarimenti ai fini della descrizione materiale del/i lotto/i da inserirsi nell'avviso di vendita da predisporre.

DETERMINA

il fondo spese, comprensivo delle presumibili spese di pubblicità ex art. 490 comma 2 e 3 c.p.c. (internet; quotidiano; pubblicità commerciale) e del contributo di cui all'art. 18 bis d.P.R. 115/2002 nella misura di euro **2.650,00** (laddove il compendio pignorato consista in un unico lotto) ed ulteriori euro **700,00** per ogni ulteriore lotto posto in vendita (somme quantificate dall'Ufficio su n. 3 esperimenti di vendita), da corrispondersi al delegato da parte del creditore precedente, a titolo di anticipazione, **entro trenta giorni dalla richiesta**. Il professionista è infatti autorizzato all'apertura di conto corrente bancario alle condizioni di seguito indicate nella presente ordinanza e a comunicare a mezzo PEC al creditore precedente richiesta di versamento (con indicazione dell'importo complessivo) e delle coordinate bancarie del conto corrente. Dispone che, in caso di mancato versamento fondo spese, il delegato invii a tutti i creditori muniti di titolo esecutivo formale diffida (a mezzo pec o raccomandata a.r.) a procedere al predetto versamento nel termine di **trenta giorni**, avvertendoli che in difetto gli atti saranno rimessi al Giudice dell'esecuzione per la declaratoria di improseguibilità della procedura. Nel caso di infruttuoso decorso di questo secondo termine, si avverte sin d'ora che la procedura sarà dichiarata improseguibile. Si ricorda che in nessun caso il delegato è ammesso ad anticipare le spese necessarie per l'avviso di vendita, che vanno versate dai creditori secondo le disposizioni sopra indicate. Il delegato comunicherà al Ge senza indugio l'esito della richiesta ai creditori di versare il fondo spese.

Autorizza il professionista delegato ad utilizzare per le spese necessarie alla procedura le somme versate alla procedura per i canoni di locazione versati sui beni oggetto di pignoramento.

AUTORIZZA

il professionista ad effettuare il pagamento delle somme dovute per spese di pubblicità mediante prelievo e/o disposizione di bonifico sul conto corrente sopra indicato.

AUTORIZZA

sin da ora il professionista delegato a richiedere ai creditori precedente ed intervenuti con titolo esecutivo, con le modalità suindicate, ulteriore fondo spese di € 1.500,00 nel caso in cui si rendano necessari ulteriori avvisi di vendita a seguito dell'esito negativo dei precedenti esperimenti, previa rimessione, a seguito del terzo tentativo, degli atti al Ge, come da indicazioni di seguito disposte;

ASSEGNA

al professionista termine di **18 mesi** dalla avvenuta comunicazione del conferimento incarico per l'espletamento di tutte le operazioni delegate, disponendo che **entro 12 mesi** dall'emissione dell'ordinanza effettui **almeno 3 esperimenti** di vendita. Come si dirà, all'esito del terzo tentativo il delegato rimetterà gli atti per la prosecuzione al Ge, il quale riserva fin da ora la proroga di un nuovo termine per ulteriori tentativi di vendita. **Il mancato rispetto dei termini indicati nella presente ordinanza (anche quelli relativi alla fase distributiva) costituisce motivo di segnalazione e revoca dell'incarico.**

DISPONE

ASTE GIUDIZIARIE®
che a cura della cancelleria la presente ordinanza sia immediatamente comunicata con mezzo rapido e senza formalità al professionista delegato nominato.

Pescara, 19/05/2026

IL GIUDICE

DELL'ESECUZIONE

Dott. Mirko Monti

ASTE GIUDIZIARIE®
Allegato A) Contenuto della delega al professionista

ASTE GIUDIZIARIE®
LA DELEGA AL PROFESSIONISTA

1. Controlli e adempimenti preliminari

ASTE GIUDIZIARIE®
Il professionista provvede ad effettuare un nuovo controllo in relazione alla titolarità dei diritti immobiliari pignorati, sulla base della documentazione ipocatastale in atti (provvedendo a richiedere al creditore procedente integrazioni della stessa ove riscontri lacune), o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente, provvedendo se del caso ad acquisire il certificato di stato civile del debitore al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.

ASTE GIUDIZIARIE®
Il professionista rimetterà senza indugio gli atti al giudice dell'esecuzione ove i beni risultino di proprietà solo o anche di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto diverso da quello indicato nell'atto di pignoramento; ove rilevi che vi siano creditori iscritti o sequestranti diversi da quelli ai quali è stato notificato l'avviso di cui all'art. 498 c.p.c., convocherà senza indugio il creditore procedente ed i creditori intervenuti con titolo esecutivo perché provvedano alla immediata notifica, sospendendo nelle more le operazioni di vendita.

ASTE GIUDIZIARIE®
In ogni caso, dell'esito di tali controlli verrà redatta relazione da depositare telematicamente, unitamente all'ulteriore documentazione dell'attività svolta in esecuzione della delega di cui al successivo punto 2.

2. Il deposito delle relazioni degli atti concernenti l'attività di vendita.

ASTE GIUDIZIARIE®
Il professionista delegato provvederà a redigere il rapporto iniziale dell'attività svolta entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita, nonché, dopo ciascun esperimento di vendita, i rapporti riepilogativi periodici ed il rapporto finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, giusto art. 591 bis c.p.c. **Dovrà essere utilizzato obbligatoriamente il modello ministeriale in formato xml reperibile sul sito internet**