

TRIBUNALE CIVILE di PESCARA
AVVISO di VENDITA IMMOBILI
1° (primo) ESPERIMENTO

Espropriazione Immobiliare nr. 150/2023 R.G.E.

L'Avv. Antonella Santeusanio (C.F. SNTNNL74R41A488W), con studio in Pescara (PE) alla Via dei Sabini n. 102, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pescara, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita, nonché delle attività tutte connesse e conseguenti, giusta Ordinanza di vendita del 21.4.2026,

RENDE NOTO

che il **giorno 12/01/2027 ore 9.15** procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime; e che, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà inizio la gara nella forma di **vendita senza incanto (asincrona con modalità telematica)** dei beni immobili di seguito descritti.

DESCRIZIONE degli IMMOBILI

LOTTO UNICO (U)

Bene n° 1

Tipologia / Ubicazione: Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Cesano n° 13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano secondo, mq. 108,36 (totale superficie convenzionale).

Descrizione sommaria: L'appartamento ad uso civile abitazione è posto al piano secondo di un edificio residenziale isolato, tipologia edilizia a torre sito nel Comune di Pescara (PE) alla Via Cesano n° 13 facente parte del complesso di edifici che appartenevano all'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale per la Provincia di Pescara con sede in Via Genova n° 53 Pescara, C.F.00062890686. L'unità immobiliare di altezza netta interna di circa 3.00 mt. si raggiunge mediante un corpo scala a doppia rampa con ascensore avente origine dal piano terra. L'ingresso al fabbricato è garantito dalla Via Cesano attraversando un portico di uso comune mediante un portoncino a due ante in alluminio con sopraluce di recente installazione. L'appartamento si caratterizza per una soluzione tipologica rispondente alle unità abitative degli anni '60: la distribuzione planimetrica dell'unità è abbastanza regolare costituita da una zona ingresso che conduce tramite un lungo disimpegno ad una zona adibita a soggiorno, un vano adibito a cucina, n° 03 vani letto, un bagno ed un piccolo lavatoio. L'unità abitativa non dispone di un posto auto ad uso esclusivo. L'immobile risulta funzionale al tipo di uso. Il grado di finitura generale del fabbricato è da ritenersi di livello economico. Il grado di conservazione e manutenzione di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi mediocre. In particolare, nell'intradosso del solaio del vano letto posto ad est si sono riscontrati evidenti segni di condensa.

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza catastale. Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Nello specifico la piantina catastale redatta nel 1966 non è conforme né al titolo abilitativo assentito (Progetto di variante del 07/09/1962 approvato dalla Commissione Edilizia) né allo stato dei luoghi. Le difformità relative all'appartamento riscontrate in sede di sopralluogo riguardano la mancata rappresentazione grafica sulla piantina catastale della finestra ubicata nel locale bagno dell'unità abitativa posta al piano secondo. La redazione della nuova planimetria catastale e l'inserimento grafico della finestra nel locale bagno non comportano modifiche al classamento catastale.

Dati relativi alla regolarità urbanistico-edilizia: Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n° 884. Il fabbricato ricade in SOTTOZONA A3 - COMPLESSI E EDIFICI STORICI del PRG del Comune di Pescara normato dall'ART. 29 – ZONA “A”: COMPLESSI E EDIFICI STORICI- delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) (Allegato n°03 Atti Amministrativi). Si ritiene non verificata la conformità urbanistica: l'immobile non è stato realizzato secondo le prescrizioni della Concessione Edilizia rilasciata allora vigente in materia di urbanistica. Prelevate alcune misure a campione, sia internamente sia esternamente, si è potuto constatare che esse non sono conformi a quanto asserito nei progetti depositati,

in particolare all'ultimo atto abilitativo: variante al progetto approvato dalla Commissione Edilizia di Pescara nella seduta del 07/09/1962.

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 risulta agibile.

Secondo quanto emerso dalle ricerche presso l'archivio Comunale di Pescara, la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità staggita è stata autorizzata con una Variante al Progetto originario (approvato il 27/09/1961) approvata con parere favorevole dalla Commissione Edilizia il 07/09/1962. Il 04/10/1962 il Sindaco autorizzava l'Istituto Autonomo Case Popolari "ad eseguire la costruzione del fabbricato n°21 con le varianti di cui al progetto approvato". Alla Variante approvata dalla Commissione Edilizia il 07/09/1962 non hanno fatto seguito ulteriori titoli abilitativi.

AGIBILITA': Come attestato dagli Uffici Tecnici del Comune di Pescara, il Sindaco Carlo Pace ai sensi e per gli effetti del 3° comma dell'art.4 del DPR 425 del 22/04/1994, rilasciava all'ATER di Pescara il Certificato di Agibilità con Prot.n°15 del 31/1/2000/ASS. in data 28/12/1999.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA':

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.

DIFFORMITA' EDILIZIE: L'unità immobiliare oggetto di stima, in sede di sopralluogo a seguito di verifiche dimensionali, dello sviluppo planivolumetrico, della constatazione della tipologia e della rispondenza delle parti edilizie al progetto di variante approvato il 07/09/1962 dalla Commissione Edilizia, risulta non conforme agli atti autorizzativi: in particolare, il CTU ha riscontrato difformità relative: - ad una diversa distribuzione degli spazi interni in quanto in fase di costruzione del fabbricato sono state realizzate due aperture di accesso sul tramezzo che conduce al vano "soggiorno" anziché un'unica apertura come previsto dal progetto di variante del 07/09/62 soprarichiamato; - non è stato realizzato il tramezzo all'inizio del disimpegno che conduce alla zona notte; - non è stata realizzata la piccola nicchia attigua al vano bagno.

È stato possibile rilevare anche una modifica prospettica in quanto non è stata realizzata una portafinestra che dal vano soggiorno avrebbe condotto al balcone lato sud che trova affaccio su Via Cesano.

SANABILITA' DELLE OPERE: È possibile sanare le difformità, riguardanti le modifiche interne, riscontrate tra l'esistente e quanto depositato presso gli uffici tecnici preposti ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01, accertando la doppia conformità delle modifiche eseguite, ossia valutandone la fattibilità attualmente e al momento dell'abuso. Trattandosi di opere che non alterano la sagoma, la superficie e la volumetria dell'immobile, è possibile asserire che esse sono compatibili con la normativa urbanistica vigente, ora ed al tempo dell'abuso. In base a quanto espresso dal Comune di Pescara relativamente ai costi per la regolarizzazione dello stato di fatto dell'immobile, è stato computato: SCIA A SANATORIA per modifiche interne e modifiche prospettiche, oneri per la richiesta di SCIA in Sanatoria (variazione della distribuzione interna e modifiche prospettiche) = 108,35 € per diritti tecnici e 20,20 € per diritti di segreteria; SANZIONE PECUNIARIA PREVISTA PER LE MODIFICHE INTERNE E PROSPETTICHE NON AUTORIZZATE per opere di esigua entità la sanzione minima prevista dall'art. 37 del DPR 380/01 è pari a 516,00 € inoltre il costo per la prestazione professionale per detta attività viene quantificato in complessivi € 2500,00 + CNIA 4%+ iva come per legge. Non è necessario inoltre prevedere la redazione di una nuova Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI) in quanto le opere realizzate non hanno influito sugli impianti esistenti. DIRITTI PER ACCATASTAMENTO in quanto è necessario presentare una nuova planimetria catastale; i costi tecnici per l'istruttoria della pratica docfa sono 50,00 €, i costi del compenso professionale ammontano a circa 350,00 € + CNIA 4%+ iva come per legge, i costi per la redazione di un nuovo elaborato planimetrico ed elenco sub. ammontano a 200,00 €.

Identificazione catastale: Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 884, Sub. 47, Zc. 2, Categoria A3.

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

Valore di stima del bene: € 68.266,80.

Bene N° 2

Tipologia / Ubicazione: Cantina ubicata a Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Terra, mq. 2,29 (totale superficie convenzionale).

Descrizione sommaria: Il locale cantina è ubicato al piano terra di un edificio residenziale isolato, tipologia edilizia a torre e sito nel Comune di Pescara (PE) alla Via Cesano n° 13 facente parte del complesso di edifici che appartenevano all'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale per la Provincia di Pescara con sede in Via Genova n° 53 Pescara, C.F.00062890686. Il locale cantina, collocato al piano terra dell'edificio residenziale, presenta altezza interna netta di circa 2.50 mt. L'accesso è garantito da strada comunale pubblica Via Cesano. Il locale cantina è reso raggiungibile mediante un lungo disimpegno che conduce alle unità cantine collocate al piano terra e non risulta collegato direttamente con il vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore. Il grado di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare cantina è da considerarsi scadente, verte in uno stato di abbandono, insufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza catastale. Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Nello specifico la piantina catastale redatta nel 1966 non è conforme allo stato dei luoghi in quanto in sede di sopralluogo nel locale cantina si è riscontrata una difformità circa l'altezza interna rilevata (H mt. 2,50) e l'altezza assentita nei documenti abilitativi (riportante H mt.2.60 nella sezione del progetto di variante del 07/09/1962) e nella planimetria catastale (H mt. 2,30). La modifica interna apportata durante la realizzazione dell'opera non altera la sagoma dell'edificio né la superficie pertanto risulta sanabile come meglio esposto nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

Dati relativi alla regolarità urbanistico-edilizia: Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n° 884. Il fabbricato ricade in SOTTOZONA A3-COMPLESSI E EDIFICI STORICI del PRG del Comune di Pescara normato dall'ART. 29 – ZONA “A”: COMPLESSI E EDIFICI STORICI- delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.). Si ritiene non verificata la conformità urbanistica: l'immobile non è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate allora vigenti in materia di urbanistica. Prelevate alcune misure a campione, sia internamente sia esternamente, si è potuto constatare che esse non sono conformi a quanto asserito nei progetti depositati, in particolare all'ultimo atto abilitativo: Variante al progetto approvato dalla Commissione Edilizia di Pescara nella seduta del 07/09/1962. 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. Secondo quanto emerso dalle ricerche presso l'archivio Comunale di Pescara, la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità staggita è stato autorizzato con una Variante al Progetto originario (approvato il 27/09/1961) approvata con parere favorevole dalla Commissione Edilizia il 07/09/1962. Il 04/10/1962 il Sindaco autorizzava l'Istituto Autonomo Case Popolari "ad eseguire la costruzione del fabbricato n°21 con le varianti di cui al progetto approvato". Alla Variante approvata dalla Commissione Edilizia il 07/09/1962 non hanno fatto seguito ulteriori titoli abilitativi.

AGIBILITA': Come attestato dagli Uffici Tecnici del Comune di Pescara, il Sindaco Carlo Pace ai sensi e per gli effetti del 3° comma dell'art.4 del DPR 425 del 22/04/1994, rilasciava all'ATER di Pescara il Certificato di Agibilità con Prot.n°15 del 31/1/2000/ASS. in data 28/12/1999.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA':

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.

DIFFORMITA' EDILIZIE: A seguito di verifica del titolo edilizio Variante di Progetto approvata dalla Commissione Edilizia in data 07/09/62 è emersa l'assenza della planimetria del piano terra ed i locali cantina sono stati rappresentati esclusivamente nei prospetti e nella sezione che riportano un'altezza

interna di mt. 2,60. Relativamente al locale cantina del piano terra il CTU ha riscontrato la seguente difformità: - l'altezza interna rilevata in sede di sopralluogo è risultata pari a mt. 2,50 mentre l'altezza assentita nella sezione della Variante di progetto del 07/09/1962 è pari a mt. 2,60. La planimetria catastale del 1966 indica un'altezza interna di mt. 2,30.

SANABILITA' DELLE OPERE: È possibile sanare le difformità, riguardanti le modifiche interne, riscontrate tra l'esistente e quanto depositato presso gli uffici tecnici preposti ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01, accertando la doppia conformità delle modifiche eseguite, ossia valutandone la fattibilità attualmente e al momento dell'abuso. Trattandosi di opere che non alterano la sagoma e la superficie e la volumetria dell'immobile (in questo caso volume in riduzione), è possibile la regolarizzazione dello stato di fatto dell'immobile presso gli uffici tecnici del Comune di Pescara mediante una SCIA A SANATORIA. Oneri per la richiesta di SCIA in Sanatoria: 108,35 € per diritti tecnici e 20,20 € per diritti di segreteria. **SANZIONE PECUNIARIA PREVISTA PER LE MODIFICHE INTERNE:** Per opere di esigua entità la sanzione minima prevista dall'art.37 del DPR 380/01 è pari a 516,00 €. Il costo per la prestazione professionale per detta attività viene quantificato in complessivi € 2000,00 + CNIA 4%+ iva come per legge. Non è necessario inoltre prevedere la redazione di una nuova Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI) in quanto le opere realizzate non hanno influito sugli impianti esistenti. Sarà necessario procedere alla presentazione di una nuova planimetria catastale che assumerà un nuovo sub rappresentante il locale cantina. **DIRITTI PER ACCATASTAMENTO:** È necessario presentare una nuova planimetria catastale. I costi tecnici per l'istruttoria della pratica docfa sono 50,00 €. I costi del compenso professionale ammontano a circa 350,00 € + CNIA 4%+ iva come per legge.

Identificazione catastale: Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 884, Sub. 47, Zc. 2, Categoria A3.

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

Valore di stima del bene: € 1.442,70.

Stato di occupazione degli immobili: I beni risultano occupati dai familiari dell'esecutata, senza titolo.

Vincoli condominiali: Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente. Importo medio annuo delle spese condominiali: € 628,403.

VALORE DI STIMA LOTTO UNICO € 69.709,50

La vendita dei beni non è soggetta IVA.

PREZZO BASE D'ASTA € 69.709,50

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta) € 52.282,12

RILANCI MINIMI € 1.000,00

Le modalità e termini di presentazione delle offerte e di svolgimento delle operazioni di vendita e di eventuale gara sono riportate nelle "Condizioni generali di vendita" che seguono e nell'ordinanza di vendita emessa dal Tribunale di Pescara in data 21.4.2026.

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione di stima del C.T.U. Arch. Alessandra Alimonti depositata telematicamente e consultabile presso lo studio del professionista delegato o sui siti www.tribunale.pescara.it – www.astegjudiziarie.it – www.astalegale.net - portalevenditepubbliche.giustizia.it.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA.

Gli immobili vengono posti in vendita, con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad essi relative, servitù attive e passive, a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori; con gli accessori, dipendenze, pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive esistenti e proporzionali diritti sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge (e di eventuale regolamento di condominio).

Gli immobili verranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e/o da trascrizioni di pignoramenti e, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle eventuali ipoteche precedenti e successive il pignoramento stesso, saranno anticipate dall'aggiudicatario e recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato ex art. 2770 cod. civ., con precedenza ex art. 2777 cod. civ. anche sui crediti ipotecari.

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 sarà a carico del soggetto aggiudicatario.

Il gestore della vendita telematica è: Astelegale.net S.p.a.

Il portale del gestore della vendita telematica è: www.spazioaste.it

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

Modalità e termini di presentazione delle offerte.

L'offerta di acquisto (in bollo) può essere formulata esclusivamente **con modalità telematiche, entro le ore 12:00 (dodici) del giorno 11/01/2027.**, 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.

L'offerta non è ammissibile se formulata 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 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, 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.

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 alla procedura: **conto corrente n. 115904 acceso presso Banca Popolare delle Province Molisane filiale di Pescara intestato a "Tribunale di Pescara Proc. n. 150/2023 RGE IMM." - coordinate IBAN: IT96P0503315400000000115904.**

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: per l'effetto autorizza sin da ora il professionista delegato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura al fine di procedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari nei termini sopra precisati.

Esame delle offerte.

La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali ha luogo a cura del professionista in Tribunale presso l'aula dedicata alle vendite delegate oppure presso lo studio del professionista medesimo (comunque situato nel circondario del Tribunale). Tutte le altre attività riservate per legge al cancelliere o al giudice dell'esecuzione abbiano 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 od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

- 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 nella presente ordinanza;
- verifica l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione;
- 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 devono essere 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 nell'avviso di vendita, l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente. Laddove l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta, pari al 75% del prezzo indicato come prezzo base d'asta, ex art. 571 comma 2 c.p.c.), l'offerta 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 deliberazione 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 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 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 base d'asta" 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 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).

Condizioni generali per l'assegnazione.

Il professionista delegato provvederà 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 provvederà a:

- i determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
- ii fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti;
- iii trasmettere al G.E., all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento;
- iv predisporre, anche in questo caso, 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.

INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO.

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 GE.

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura: **conto corrente n. 115904 acceso presso Banca Popolare delle Province Molisane filiale di Pescara intestato a “Tribunale di Pescara Proc. n. 150/2023 RGE IMM.” - coordinate IBAN: IT96P0503315400000000115904**, 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. / 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.

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, al fine di evitare che al riparto, causa il versamento integrale a mani del fondiario, siano carenti persino le somme per pagare delegato e stimatore.

In alternativa, l’aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell’esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, alle condizioni indicate nell’art. art. 41 comma 5 D.Lgs. n. 385/1993.

Saldo spese.

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

Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive al pignoramento sono a carico della procedura esecutiva.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l’aggiudicatario 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.

A norma dell'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, l'aggiudicatario – qualora la costruzione dell'immobile sia iniziata dopo il 17.03.1985 e l'immobile 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 120 (centoventi) giorni dalla notifica o, in mancanza, dalla trascrizione del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.

A norma dell'art. 40 della Legge n. 47/1985, qualora si tratti di immobile o di opere abusive la cui realizzazione sia stata ultimata entro la data del 01/10/1983, a norma delle disposizioni di cui al Capo IV della suddetta Legge n. 47/1985 (non abrogate dal T.U. edilizia di cui al D.P.R. 380/2001 come previsto dall'art. 136 T.U. citato) l'aggiudicatario ha facoltà di presentare presso il Comune ove si trovi l'immobile domanda di sanatoria nel termine di 120 (centoventi) giorni dalla trascrizione del decreto.

di trasferimento purché le ragioni di credito fatte valere nell'esecuzione dal creditore procedente o intervenuto, siano di data anteriore all'entrata in vigore della ridetta Legge n. 47/1985.

Ai sensi dell'art. 35, comma 12 della Legge n. 47/1985 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 Legge n. 47/1985 qualora:

- risultino decorsi 24 (ventiquattro) mesi dalla presentazione della domanda,
- risultino versate le prime 2 (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 al 1 (primo) settembre 1967 non è necessario procedere a sanatoria delle opere stesse (art. 40 Legge n. 47/1985) 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 (Cass. 6162 /2006).

Altre informazioni per l'aggiudicatario

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e di eventuali relazioni modificative e/o integrative, inclusi i relativi allegati;
- la lettura integrale e l'accettazione incondizionata del presente avviso di vendita, del regolamento di partecipazione e dei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per il rilascio dell'A.P.E. – Attestato di Prestazione Energetica (art. 6 D.L. n. 63/2013) ove gli immobili ne siano sprovvisti.

Visita degli immobili

Gli interessati a presentare le offerte potranno visitare i beni posti in vendita.

Le richieste di visita dovranno essere formulate:

- i entro e non oltre il termine di 15 (quindici) giorni precedenti la data fissata per la scadenza della formulazione delle offerte;
- ii esclusivamente mediante il P.V.P. (Portale delle Vendite Pubbliche).

Maggiori informazioni potranno richiedersi al professionista delegato Avv. Antonella Santeusano, con studio in Pescara (PE) alla Via dei Sabini n. 102 – tel. 333/2051643 – mail: avv.asanteusano@gmail.com - esclusivamente su appuntamento ovvero sui siti internet: www.astegudiziarie.it – www.tribunale.pescara.it – www.astalegale.net.

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

Pescara, 21.9.2026

Il professionista delegato
Avv. Antonella Santeusanio



ANTONELLA
SANTEUSANIO
AVVOCATO
21.09.2026
17:01:23
GMT+00:00