TRIBUNALE CIVILE DI PESCARA
AVVISO DI VENDITA IMMOBILI
2° (SECONDO) ESPERIMENTO

Espropriazione Immobiliare n. 200/2025 R.G.E.

L'**Avv. Flavio Mancini** "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,

AVVISA

che il giorno **mercoledì 27 gennaio 2027** alle **ore 10:00** procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed 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

Ubicazione: in Pescara (PE), Strada Comunale Prati n. 86/1.

Diritto posto in vendita: intera piena proprietà.

Tipologia e composizione:

- **Bene n. 1** - opificio costituito da tettoia/deposito, fabbricato ad uso uffici, manufatto ad uso centrale tecnologica e piazzale di pertinenza, in zona extra-urbana servita da strade pubbliche; l'opificio è delimitato da recinzione con accesso carrabile prospiciente strada privata e confina con la corte comune di pertinenza del Bene n. 2 (abitazione) e del Bene n. 3 (unità in corso di costruzione) e con le aree urbane (Bene n. 4 e Bene n. 5), senza soluzione di continuità, il tutto meglio descritto nell'allegato elaborato peritale redatto dall'esperto stimatore; confini: a ovest con strada privata e con la corte di pertinenza del fabbricato individuato dalla particella 1871, sul lato nord con le aree urbane individuate dalle particelle 1872 e 1873 e con il terreno individuato dalla particella 825, sul lato est con il terreno individuato dalla particella 990 e sul lato sud con l'immobile individuato dalla particella 1612, salvo altri: il tutto per una superficie convenzionale complessiva di circa mq. 343,50; identificato al Catasto Fabbricati - foglio 17, particella 1624, sub. 6, z.c. 3, categoria D/1, rendita € 4.110,00 (Strada Comunale Prati n. 86/1, piano T).
  Corrispondenza catastale: non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per la presenza delle seguenti difformità:
  - il fabbricato ad uso uffici presenta delle aperture/luci sulla facciata lato sud-est non riportate nell'attuale planimetria catastale. Si evidenzia che nella precedente planimetria catastale (allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1004 del 16/12/1996) dette aperture risultavano indicate;
  - il manufatto ad uso centrale tecnologica presenta un'apertura finestrata sulla parete lato ovest non riportata nella planimetria catastale e l'altezza utile interna è pari a m 2,70 circa e non m 2,90 come indicata nella suddetta planimetria.
  Per una corretta rappresentazione dello stato dei luoghi si deve procedere quindi alla redazione di nuova planimetria catastale il cui costo è quantificabile in complessivi € 850,00 comprensivi di onorario professionale e relativi oneri fiscali e dei diritti catastali.
  Si evidenzia che attualmente la tettoia/deposito si presenta chiusa in quanto delimitata da pannelli e porte metallici sul lato sud-ovest mentre nella planimetria catastale viene indicata aperta su tale lato. Tale chiusura non è sanabile (come indicato nel capitolo relativo alla "Regolarità edilizia") e quindi non si deve aggiornare la planimetria catastale in quanto si deve procedere alla rimozione di detti pannelli/porte.
- **Bene n. 2** - appartamento ad uso di civile abitazione di tipo economico posto al piano

terra/rialzato di un fabbricato con corte di pertinenza, in zona extra-urbana servita da strade pubbliche; l'abitazione è costituita da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, n. 3 camere, due bagni ed un ripostiglio oltre ad un ripostiglio posto nel sottoscala e ad un balcone/terrazzino posto sul lato est del fabbricato accessibile interamente dal vano cucina ed esternamente dalla corte comune; l'accesso all'abitazione avviene attraverso una loggia posta sul lato ovest del fabbricato da cui si accede anche ad una scala al grezzo a servizio di altra unità immobiliare soprastante l'abitazione, censita al Catasto Fabbricati ma di fatto non realizzata; risulta di pertinenza del fabbricato la corte comune che confina con la corte di pertinenza del Bene n. 1 (opificio) e con il Bene n. 4 (area urbana) in gran parte senza soluzione di continuità, il tutto meglio descritto nell'allegato elaborato peritale redatto dall'esperto stimatore; confini: sul lato ovest con distacco di corte verso la recinzione e l'area urbana con particella 1873, sul lato nord con distacco di corte verso il terreno con particella 825, sul lato est con distacco di corte verso l'immobile con particella 1624 sub. 6, sul lato sud con distacco di corte verso l'area urbana con particella 1872, salvo altri: il tutto per una superficie convenzionale complessiva di circa mq. 137,80; identificato al Catasto Fabbricati - foglio 17, particella 1871, sub. 2, z.c. 3, Categoria A/3, rendita € 451,90 (Strada Comunale Prati n. 86/1, piano T/rialzato).
Corrispondenza catastale: sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati. Si evidenzia che nella planimetria catastale risulta indicata un'altezza utile interna di m 2,70 mentre nello stato di fatto l'altezza è pari a m 2,78 circa.

- **Bene n. 3** - porzione di fabbricato in corso di costruzione al piano primo/sottotetto di un fabbricato con corte di pertinenza, in zona extra-urbana servita da strade pubbliche; si evidenzia che nel progetto approvato con Permesso di Costruire n. 320/04 del 30/09/2004 era prevista la realizzazione di un immobile ad uso non residenziale (locali di sgombero e bagno), di fatto non realizzato, ad oggi è esistente solo la pavimentazione che funge da copertura dell'abitazione sottostante, il tutto meglio descritto nell'allegato elaborato peritale redatto dall'esperto stimatore; confini: sul lato ovest con distacco di corte verso la recinzione e l'area urbana con particella 1873, sul lato nord con distacco di corte verso il terreno con particella 825, sul lato est con distacco di corte verso l'immobile con particella 1624 sub. 6, sul lato sud con distacco di corte verso l'area urbana con particella 1872, salvo altri: il tutto per una superficie convenzionale complessiva di circa mq. 203; identificato al Catasto Fabbricati - foglio 17, particella 1871, sub. 3, Categoria F/3 (Strada Comunale Prati n. 86/1, piano 1/sottotetto).
  Corrispondenza catastale: trattandosi di unità immobiliare in corso di costruzione non è esistente la planimetria catastale.

- **Bene n. 4** - area urbana di superficie catastale mq. 63, in zona extra-urbana servita da strade pubbliche, detta area urbana confina con la corte di pertinenza del Bene n. 1 (opificio) e con la corte di pertinenza del Bene n. 2 (abitazione) e Bene n. 3 (unità in corso di costruzione) senza soluzione di continuità; il tutto meglio descritto nell'allegato elaborato peritale redatto dall'esperto stimatore; confini: sul lato ovest con la recinzione e l'area urbana con particella 1783, sul lato nord con la corte di pertinenza del fabbricato con particella 1871, su lati est e sud con la corte di pertinenza dell'opificio con particella 1624 sub. 6, salvo altri: il tutto per una superficie convenzionale complessiva di circa mq. 63; identificato al Catasto Fabbricati - foglio 17, particella 1872, Categoria F/1 (Strada Comunale Prati n. 86/1, piano T).
  Corrispondenza catastale: trattasi di area urbana riportata nell'elaborato planimetrico, censita presso il catasto terreni quale "ente urbano" a seguito di Frazionamento e Tipo Mappale del 17/02/2015 Pratica n. PE0017549 ed al catasto fabbricati con categoria F/1 - area urbana, con Frazionamento e Fusione del 18/06/2015 Pratica n. PE0064057.

- **Bene n. 5** - area urbana di superficie catastale mq. 90, in zona extra-urbana servita da strade pubbliche, detta area urbana risulta esterna alla recinzione che delimita gli altri immobili oggetto di stima ed è occupata da strada privata non asfaltata in parte di proprietà

dell'esecutata, il tutto meglio descritto nell'allegato elaborato peritale redatto dall'esperto stimatore; confini: sul lato ovest con strada privata di cui fa parte, sul lato nord con il terreno con particella 825, sul lato est con la recinzione del fabbricato con corte di pertinenza con particella n. 1871 e con l'area urbana con particella 1872, sul lato sud con strada privata, salvo altri: il tutto per una superficie convenzionale complessiva di circa mq. 90; identificato al Catasto Fabbricati - foglio 17, particella 1873, Categoria F/1 (Strada Comunale Prati n. 86/1, piano T).
Corrispondenza catastale: trattasi di area urbana riportata nell'elaborato planimetrico, censita presso il catasto terreni quale "ente urbano" a seguito di Frazionamento e Tipo Mappale del 17/02/2015 Pratica n. PE0017549 ed al catasto fabbricati con categoria F/1 - area urbana, con Frazionamento e Fusione del 18/06/2015 Pratica n. PE0064057.

Normativa urbanistica e regolarità edilizia:

Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Pescara risulta che l'immobile ricade nella "Sottozona D2: Impianti e attrezzature artigianali, industriali e assimilati" (art. 46 NTA).

Inoltre, con riferimento al:

- **Bene n. 1** - la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pescara risulta esistente la seguente documentazione per l'immobile in oggetto: - Concessione Edilizia n. 479/92 rilasciata dal Comune di Pescara in data 23/06/1992 alla debitrice riguardante il "Progetto di recinzione di un lotto di terreno sito in via Prati, con sistemazione di piazzale interno per la lavorazione artigianale di manufatti in cemento"; - Variante in corso d'opera del 28/04/1993 Prot. n. 32531/3°/2608/Urb. relativa alla realizzazione della recinzione e sistemazione del piazzale interno, nonché per l'installazione di una struttura metallica per l'impianto di un carroponte, per la quale però la Commissione Edilizia ha rilasciato parere contrario; - Domanda di Condono Edilizio presentata dalla debitrice in data 28/02/1995 - prot. gen. 18251 - Div. III^ 3275 del 17/03/1995 - prot. int. 1298/R, per la quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1004 del 16/12/1996 riguardante le seguenti opere: - ampliamento locali destinati ad attività artigianale per complessivi mq 92,58, di cui mq 52,08 ad ufficio e mq 40,50 deposito; Opere non valutabili in termini di volume e/o superfici: tettoie aperte, centrale tecnologica. Alla suddetta C.E. in Sanatoria è stata allegata solo la planimetria catastale a cui si fa riferimento ai fini della conformità. Risulta rilasciata la Licenza di Abitabilità/Agibilità Prot. n. 55100/Urb. 6529 del 10/09/1998 a seguito della suddetta sanatoria per gli immobili riportati nel N.C.E.U. al foglio di mappa 17 particella 1624 consistente in: Piano terra - complesso immobiliare artigianale. Non esistono certificazioni energetiche dell'immobile / APE e né le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico. Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la documentazione progettuale reperita presso il Comune di Pescara per la presenza delle seguenti difformità: rispetto a quanto assentito con il progetto di cui alla C.E. n. 479/92 del 23/06/1992: - l'ingresso al lotto, costituito da un ampio cancello carrabile prospiciente la strada privata (in parte di proprietà dell'esecutata), lato ovest, risulta in parte arretrato rispetto alla recinzione la quale, nello stato di fatto (in corrispondenza dell'accesso), non è lineare come invece indicato nel progetto assentito; inoltre era prevista la realizzazione di un ulteriore accesso sul lato nord del lotto che però non è stato realizzato. Rispetto alla domanda di Condono Edilizio per la quale è stata rilasciata la C.E. in Sanatoria n. 1004 del 16/12/1996: - il manufatto ad uso centrale tecnologica presenta un'apertura finestrata sulla parete lato ovest non riportata nella planimetria allegata alla suddetta domanda di condono. Le difformità sopra indicate sono sanabili mediante presentazione di progetto a sanatoria il cui costo è meglio quantificato e descritto nell'elaborato peritale a firma dell'esperto stimatore, in relazione alla presentazione di un unico progetto per le difformità sanabili anche degli altri immobili oggetto di pignoramento (Bene n. 2 e Bene n. 3). Si dovrà inoltre procedere alla richiesta di rilascio di una nuova

Segnalazione Certificata per l'Agibilità (S.C.A.G.I.). Per le difformità relative alla recinzione (avente H > m 2,00) si deve procedere al deposito di progetto strutturale a sanatoria presso il Genio Civile Regionale relativo alla presentazione di un unico progetto anche per le difformità sanabili degli altri immobili oggetto di pignoramento (Bene n. 2), il cui costo è meglio descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore. Si precisa infine che: - sono esistenti sul lato ovest del lotto una tettoia di superficie coperta pari a mq 72,0 circa delimitata in parte da pannelli e sul lato est del lotto un manufatto ad uso W.C. di superficie lorda mq 23,0 circa. Sia la tettoia che il manufatto non sono assentiti e tenuto conto delle loro distanze dalla recinzione e dai confini non possono essere sanati ma dovranno essere rimossi/demoliti; - la tettoia/deposito posta sul lato est del lotto si presenta allo stato attuale chiusa in quanto delimitata da pannelli e porte metallici sul lato sud-ovest mentre nella suddetta C.E. in Sanatoria detta tettoia veniva indicata aperta. Si deve procedere alla rimozione dei pannelli/porte tenendo conto che tale chiusura non è sanabile; - un vano del manufatto ad uso centrale tecnologica è utilizzato come cucina con presenza di un caminetto. Tale stato dei luoghi non può essere sanato e si deve ripristinare l'uso assentito (centrale tecnologica). Il costo per le demolizioni ed i ripristini sopra indicati, compreso lo smaltimento del materiale di risulta, è meglio quantificato in perizia.

- **Bene n. 2** - La costruzione non 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 fa parte l'immobile oggetto di stima è stato realizzato a seguito di progetto assentito con Permesso di Costruire n. 320/04 del 30/09/2004 a nome della debitrice, avente ad oggetto: "Demolizione di un manufatto edilizio adibito a deposito/tettoia ad uso artigianale e realizzazione di un alloggio per il custode a servizio dell'attività artigianale su un lotto di terreno sito in Pescara alla via Prati." con inizio dei lavori in data 29/11/2004. Per il suddetto Permesso di Costruire è stata rilasciata la proroga dei termini di ultimazione lavori entro la data del 28/11/2009. Non esistono certificazioni energetiche dell'immobile / APE e né le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico. Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi dell'abitazione al piano terra e il progetto assentito di cui al PdC n. 320/04 del 30/09/2004. Si evidenzia però che nel suddetto progetto erano previsti: - la realizzazione di un ingresso pedonale ed un ingresso carrabile sul lato ovest della recinzione già esistente che non risultano realizzati; - la realizzazione di una recinzione sul lato est della corte di pertinenza del fabbricato solo in parte realizzata e per la porzione realizzata essa risulta difforme da quella assentita; - la realizzazione del piano primo (Bene n. 3) destinato a locali di sgombero e bagno. Detto piano primo/sottotetto però non è stato realizzato e infatti allo stato attuale è esistente solo la pavimentazione che funge da copertura dell'appartamento sottostante (piano terra). Le suddette difformità sono sanabili mediante presentazione di progetto a sanatoria il cui costo è quantificato nell'elaborato peritale a firma dell'esperto estimatore, importo relativo alla presentazione di un unico progetto per le difformità sanabili anche degli altri immobili oggetto di pignoramento (Bene n. 1 e Bene n. 3). Per le difformità relative alla recinzione (avente H > m 2,00) si deve inoltre procedere al deposito di progetto strutturale a sanatoria presso il Genio Civile Regionale relativo alla presentazione di un unico progetto anche per le difformità sanabili degli altri beni oggetto di pignoramento (Bene n. 1) il cui costo è quantificato in perizia.
- **Bene n. 3** - La costruzione non 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 fa parte l'immobile oggetto di stima è stato realizzato a seguito di progetto assentito con Permesso di Costruire n. 320/04 del 30/09/2004 a nome della debitrice avente ad oggetto: "Demolizione di un manufatto edilizio adibito a deposito/tettoia ad uso artigianale e realizzazione di un alloggio per il custode a servizio dell'attività artigianale su un lotto di terreno sito in Pescara alla via Prati." con inizio dei lavori in data 29/11/2004. Per il suddetto Permesso di Costruire è stata rilasciata la proroga dei termini di ultimazione lavori entro la data del 28/11/2009. Si evidenzia che il permesso di

costruire è stato rilasciato a condizione che i locali al piano primo/sottotetto siano esclusi dall'uso abitativo, che il locale bagno venga posizionato in modo da avere un'altezza media interna di ml 2,40 e che prima dell'inizio dei lavori venga esibito atto di pertinenzialità dei locali sottotetto all'abitazione sottostante. Risulta infatti l'atto di costituzione di vincolo del 12/10/2004 per notaio Egidio Marra, trascritto a Pescara il 20/10/2004 R.G. NN. 17141-17142 e R.P. NN. 11691-11692, in cui la debitrice dichiara: "PRIMO: - ai fini della trascrizione del permesso di costruire, che le aree individuate nel progetto (elencate sopra) resteranno asservite al costruendo edificio giusta le previsioni della L.R. n. 18/1983 e successive integrazioni e modificazione. SECONDO: a) - che i locali ricavati nel piano sottotetto del fabbricato non costituiranno unità immobiliari autonome ma pertinenze poste inscindibilmente al servizio delle rispettive unità immobiliari sottostanti a queste direttamente collegati, come evidenziato nella planimetria che - esaminata ed accettata dal comparente - qui si allega con "B"; b) di obbligarsi a non vendere le pertinenze separatamente dall'unità immobiliare direttamente collegata". Non esistono certificazioni energetiche dell'immobile / APE e né le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico. Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto assentito di cui al PdC n. 320/04 del 30/09/2004 in quanto, in base al suddetto progetto era prevista la realizzazione del piano primo/sottotetto destinato a locali di sgombero e bagno con balconi sui lati ovest, nord ed est che però non è stato realizzato. Infatti allo stato attuale è esistente solo la pavimentazione che funge da copertura dell'appartamento sottostante (piano terra). La difformità dovuta alla mancata realizzazione di detto piano primo/sottotetto può essere sanata mediante presentazione di progetto a sanatoria il cui costo relativo alla presentazione di un unico progetto per le difformità sanabili anche degli altri immobili oggetto di pignoramento (Bene n. 1 e Bene n. 2) è quantificata in perizia. Si evidenzia che su detto piano primo/sottotetto si potrà realizzare un immobile (previa presentazione di nuovo progetto) con le caratteristiche previste nel progetto assentito con PDC n. 320/04 e con vincolo di pertinenzialità all'abitazione sottostante.

- **Bene n. 4** - La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Trattasi di area urbana censita presso il catasto terreni quale "ente urbano" a seguito di Frazionamento e Tipo Mappale del 17/02/2015 Pratica n. PE0017549 ed al catasto fabbricati con categoria F/1 - area urbana, con Frazionamento e Fusione del 18/06/2015 Pratica n. PE0064057.
- **Bene n. 5** - La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Trattasi di area urbana censita presso il catasto terreni quale "ente urbano" a seguito di Frazionamento e Tipo Mappale del 17/02/2015 Pratica n. PE0017549 ed al catasto fabbricati con categoria F/1 - area urbana, con Frazionamento e Fusione del 18/06/2015 Pratica n. PE0064057.

Precisazioni: per una più accurata descrizione degli immobili e del loro stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva n. 200/2025 R.G.E. dall'esperto, nonché ai relativi allegati, a cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne le caratteristiche costruttive e qualitative, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e chiarimenti sulle eventuali difformità catastali e per la destinazione urbanistica degli immobili.

Si richiamano comunque il D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e la Legge 28.02.1985 n. 47: ricorrendone i presupposti, la parte aggiudicataria potrà, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato Testo Unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata Legge 28.02.1985, n. 47.

stato di occupazione: gli immobili risultano occupati dalla parte esecutata (non potrà essere disposta la liberazione prima del decreto di trasferimento) e segnatamente: il Bene n. 1 risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile in scadenza il 01.12.2030, mentre il Bene n. 2 e il Bene n. 3 risultano occupati da terzi con diritto di abitazione non opponibile alla procedura (in tal caso l'aggiudicatario potrà chiedere la liberazione sin dal momento dell'aggiudicazione)
(valore di stima complessivo euro 334.490,00)

VALORE D'ASTA: euro 250.867,50
OFFERTA MINIMA (75% del valore d'asta): euro 188.150,63
rilancio minimo: euro 5.000,00

La vendita è soggetta ad IVA.
Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita sarà ad esclusivo carico della parte aggiudicataria.

Tali immobili sono meglio descritti nella relazione di stima del C.T.U. Arch. Margherita Di Nicco depositata telematicamente e consultabile presso lo studio del professionista delegato o sui siti www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita 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, che - laddove esistenti al momento della vendita - saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Il **gestore** della vendita telematica è **Astalegale.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**".

OFFERTA

Le offerte di acquisto (in bollo) potranno essere formulate **esclusivamente con modalità telematiche**, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica. Nella pagina web iniziale Modulo Web ministeriale "Offerta telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.
La formulazione delle offerte dovrà avvenire, **entro le ore 12:00 (dodici) del giorno martedì 26 gennaio 2027**.
L'offerta non è ammissibile se formulata oltre il suddetto termine.
Il giorno immediatamente successivo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime.
L'offerente rilascerà dichiarazione con l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento; e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Se un termine più lungo non è fissato dall'offerente, l'offerta non potrà essere revocata prima di 120 (centoventi) giorni.

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 "professionista delegato"; il quale potrà richiedere, in caso di incertezza, indicazioni specifiche al Giudice dell'esecuzione.

All'offerta devono essere **allegati**:

a) copia fronte-retro sia del documento di identità, sia del codice fiscale del soggetto offerente (entrambi in corso di validità); 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) documentazione attestante il versamento (segnatamente: copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione (come meglio specificato in seguito);
c) richiesta di agevolazioni fiscali (esempio: c.d. "prima casa", c.d. "prezzo-valore"); mentre i relativi moduli - reperibili sul sito internet www.procedure.it - saranno depositati solo all'esito dell'aggiudicazione finale);
d) indicazione dello stato civile dell'offerente. Se il detto offerente è coniugato: dichiarazione relativa al regime patrimoniale ai sensi della Legge n. 151 del 19 maggio 1975 (qualora coniugato in regime di comunione legale, la copia fronte-retro del documento di identità, in corso di validità, e del codice fiscale del coniuge, potrà essere inviata al professionista delegato all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo-prezzo); per escludere il bene dalla comunione legale, è necessario che l'offerente lo dichiari e che venga allegata all'offerta anche la dichiarazione resa dal coniuge (art. 179 c.c.);
e) se il soggetto offerente è minorenne, interdetto o inabilitato, copia fronte-retro del documento di identità (in corso di validità) e del codice fiscale, sia del soggetto offerente che del soggetto che sottoscrive l'offerta; nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
f) se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia fronte-retro del documento di identità (in corso di validità) del legale rappresentante e copia di un recente documento (ad esempio: certificato o visura del Registro delle Imprese) dal quale risultino i poteri, ovvero della procura o dell'atto di nomina che giustifichi tali poteri;
g) se l'offerta è formulata da più persone o da procuratore speciale, copia - anche per immagine - della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che presenta l'offerta (necessariamente per atto pubblico o per scrittura privata autenticata).

Per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta deve essere:

a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (PEC); oppure
b) direttamente trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (PEC) per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015; 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. 68/2005;
   - 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. 32/2015).

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, del D.M. n. 32/2015. I gestori della vendita telematica ne daranno 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 ed 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, del D.M. n. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente; e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita. I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

CAUZIONE

L'offerente deve versare una somma pari almeno al 10% (diecipercento) del prezzo offerto, a titolo di 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 acceso presso la banca "Banca Popolare delle Province Molisane S.C.p.A." - sede di Pescara, intestato a "TRIB. PE PROC. N. 200/2025 RGE IMM" - coordinate IBAN : IT94G 05033 15400 000000115389 (causale: "versamento cauzione - lotto unico").
Tale bonifico bancario dovrà essere eseguito dall'offerente in modo tale da consentire l'accredito entro il giorno precedente alla data fissata per la vendita, pena la inammissibilità dell'offerta.
In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato dall'offerente a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) va restituito dal "professionista delegato" al soggetto offerente, con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di 3 (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

L'esame delle offerte viene effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica.
Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.
Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il "professionista delegato":

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, in conformità sia alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti del c.p.c., sia alle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di vendita;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara, tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti del procedimento sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica; il gestore della vendita telematica procederà a sostituire gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

All'esito della verifica sulla ammissibilità delle offerte, il "professionista delegato" procederà come segue:

1. nella ipotesi di presentazione di <u>unica offerta ammissibile</u>:
   a) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta" indicato nel presente avviso, l'offerta verrà accolta ed il bene verrà aggiudicato all'offerente;
   b) se l'offerta è inferiore al "valore d'asta" indicato nel presente avviso (ovviamente nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta verrà accolta ed il bene verrà aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, il "professionista delegato" 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 nel verbale); in tal caso il "professionista delegato" pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. In tal caso il "professionista delegato" procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

2. nella ipotesi di presentazione di più offerte ammissibili:

a) il "professionista delegato" procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti, secondo la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta, secondo il sistema dei plurimi rilanci;

b) al fine di individuare l'offerta più alta, il professionista delegato" terrà conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

c) Il "professionista delegato" 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" indicato nel presente 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" indicato nel presente avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il "professionista delegato" stesso non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

GARA TRA GLI OFFERENTI

= L'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci**.

Nella gara i rilanci sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad € 5.000,00 (euro cinquemila/00).

= In particolare:

1) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare le offerte in aumento esclusivamente online, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
2) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
3) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

= Durata della gara :

- la gara avrà inizio nel momento in cui il "professionista delegato" avrà 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 delegato" ha avviato la gara;

  extra time/prolungamento gara: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà automaticamente prolungata di ulteriori 15 (quindici) minuti, per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodi di prolungamento: entro un massimo, in ogni caso, di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi per un totale di 3 -tre- ore);

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Precisazioni: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al "professionista delegato" 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 rinviato al primo giorno non festivo successivo. Il "professionista delegato" 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 e di coloro che le hanno effettuate (ferma la possibilità per il "professionista delegato" di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).
= Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.
= Il "professionista delegato" procederà all'eventuale aggiudicazione al migliore offerente.

****

Il versamento del **saldo del prezzo** dovrà aver luogo entro il termine indicato in offerta; oppure - nel caso in cui 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 (centoventi) giorni dalla aggiudicazione (salvo quanto previsto in ordine alla possibilità di corrispondere il residuo prezzo in via rateale).

Il versamento del saldo del prezzo dovrà avere luogo necessariamente con le seguenti modalità:

a) bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la "Banca Popolare delle Province Molisane S.C.p.A." - sede di Pescara, intestato a "TRIB. PE PROC. N. 200/2025 RGE IMM" - coordinate IBAN : IT94G 05033 15400 000000115389 (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure
b) consegna al "professionista delegato" di un assegno circolare intestato a "Tribunale di Pescara - procedura esecutiva n. 200/2025 R.G.E.".

La parte aggiudicataria, nel termine fissato per il versamento del prezzo, ha l'obbligo di rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4, c.p.c. (secondo il modello reperibile sul sito internet del Tribunale di Pescara e sul sito www.procedure.it), pena la dichiarazione di decadenza dalla aggiudicazione.

In caso di inadempimento all'obbligazione del pagamento del prezzo:

- l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;
- il "professionista delegato" procederà a fissare immediatamente un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita (vendita senza incanto) e con cauzione pari al 10% (diecipercento) del prezzo offerto; trasmettendo gli atti al Giudice dell'esecuzione 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 dovrà aver luogo con le seguenti modalità:

1) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il "professionista delegato", con le modalità di cui sopra;
2) il "professionista delegato" verserà l'80% dell'importo al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo-prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. 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;

3) il "professionista delegato" tratterrà il restante 20% (oltre all'importo per le spese *ex* art. 2, settimo comma, D.M. n. 227/2015) sul conto corrente 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 professionista delegato e stimatore.

Ai fini di cui sopra, è altresì necessario che il "professionista delegato":

a) verifichi la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data d'iscrizione della ipoteca;
b) verifichi la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria;
c) quantifichi, in via approssimativa, le somme da collocarsi in via privilegiata ex art. 2770 c.c. (spese vive, spese legali del creditore procedente, compenso del custode anche per l'eventuale liberazione del cespite e compenso del delegato medesimo) e, solo laddove dovessero superare il 20% del prezzo ricavato dalla vendita, richieda prontamente al Giudice dell'esecuzione una riduzione della somma da versare al creditore fondiario.

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

Sono a carico della parte aggiudicataria 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 delegato" per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal Giudice dell'esecuzione.

Nel termine fissato per il versamento del saldo-prezzo di aggiudicazione (e con le medesime modalità sopra indicate) l'aggiudicatario dovrà depositare una **somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita** (che restano in ogni caso a carico di esso aggiudicatario) **pari al 20%** (ventipercento) del prezzo di aggiudicazione, o **pari al 15%** (quindicipercento) del prezzo di aggiudicazione (ove dichiari 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 20 (venti) giorni dalla citata comunicazione. 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 delegato" procede alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

****

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 offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al "valore d'asta".

Il "professionista delegato" provvederà:

I. a 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 dell'esecuzione, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento;
IV. a predisporre anche in tale occasione progetto di distribuzione.

****

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:

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

Maggiori informazioni

- presso lo studio dell'Avv. Flavio Mancini (65121 Pescara, Via Piero Gobetti n. 16 - tel. 085/9431325 - flavio.man@hotmail.it) esclusivamente il mercoledì dalle ore 16:00 alle ore 18:00, oppure su appuntamento;
- sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net.

Pescara, addì 13 novembre 2026

il professionista delegato dal GE
Avv. Flavio Mancini

ID
Flavio Mancini
13/11/2026 09:47:55 UTC+0100