TRIBUNALE di PESCARA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n. 188/2025

Giudice dell'esecuzione: Dott. Mirko Monti

Professionista delegato alla vendita: Dott.ssa Daniela Sulpizio

Esperimento n° 2

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI

LOTTO UNICO

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Professionista delegato **Dott.ssa Daniela Sulpizio**, con studio in Pescara alla Via Raiale n. 118/a Tel. 320/0595905, vista l'ordinanza di delega emessa il giorno **09 giugno 2026** dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pescara Dott. Mirko Monti, ordinanza riguardante il compimento delle operazioni di vendita e di tutte le attività connesse riguardante la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe a carico del debitore esecutato,

A V V I S A

che, il giorno **24 febbraio 2027 ore 09:30** si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

con modalità telematica asincrona,

tramite la piattaforma di Astelegale.net S.p.a. (**www.spazioaste.it)**, previa verifica di ammissibilità delle offerte e deliberazione sulle medesime, dei seguenti beni pignorati, come descritti ed individuati nell'atto di pignoramento e meglio identificati nella relazione di stima e relativi allegati dell'Esperto stimatore.

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Il lotto 1 è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano 5-6**
- **Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano Terra**
- **Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano Terra**

BENE N°1

Diritto di vendita: intera proprietà.

Tipologia: Appartamento facente parte di un fabbricato ubicato in Pescara (Pe) in via Benedetto Croce n. 190 composto da un piano quinto ed un sesto piano uniti da scala interna.

Ubicazione: Pescara (PE) – Via Benedetto Croce 190

Composizione: Appartamento facente parte di un fabbricato ubicato in Pescara (Pe) in via Benedetto Croce n. 190 composto da un piano quinto costituito da ingresso, cucina (verandata), lavanderia, un disimpegno, bagno, soggiorno, camera ripostiglio di circa 154,00 mq. lordi complessivi, oltre balcone su più lati di circa 155,00 mq. lordi; e da un piano sesto (mansarda abitabile) costituito da tre vani, un bagno, corridoio, tre ripostigli, uno spogliatoio, e due wc,(questi ultimi da ripristinare a ripostigli) di circa 114,00 mq. lordi complessivi, oltre terrazzini di complessivi 9,50 mq. lordi circa. I piani risultano uniti da scala interna.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO 5-6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione (piano quinto)	126,00 mq	154,00 mq	1,00	154,00 mq	0,00 m	Piano Quinto
Balcone	141,00 mq	155,00 mq	0,15	23,00 mq	0,00 m	Piano Quinto
Abitazione Piano sesto (mansarda abitabile)	91,00 mq	114,00 mq	0,90	103,00 mq	0,00 m	Piano Sesto (mansarda abitabile)
Terrazzini	8,50 mq	9,50 mq	0,20	2,00 mq	0,00 m	Piano Sesto (mansarda abitabile)
			Totale superficie convenzionale:	282,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	282,00 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO 5-6

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	421	18	2	A2	3	12 vani	326 totale escluse aree scoperte 304 mq	1456,41 €	5-6	

Stato conservativo: l'immobile si presenta in buono stato manutentivo, con puntuali fenomeni di umidità e muffe localizzate nella parete Ovest del wc e un puntuale fenomeno di umidità di risalita a ridosso della tamponatura esterna del vano principale nel lato Ovest. Inoltre, una delle vetrate lato Ovest presenta una crepa. Le finiture sono di tipo normale.

Dati relativi alla regolarità urbanistico - edilizia:

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Per il suddetto fabbricato risultano rilasciate dal Comune di Pescara le seguenti autorizzazioni:

- Licenza Edilizia del 13/12/1966 Prot. Gen. 65410 n. 8744;

- Variante del 24/05/1967 Prot. n. 20590/3/Urb/2972;

- C.E. in Sanatoria n. 1474 del 14/09/1991;

Risulta reperita l'Abitabilità n. 5754 del 03/04/1968

Risulta reperita L'APE (Attestato di Prestazione Energetica del 29/10/2017;

Tra lo stato di fatto e l'ultima autorizzazione edilizia si rilevano le seguenti difformità:

Piano Sesto (Mansarda abitabile):

- allo stato di fatto si rileva una lieve modifica della tramezzatura dei wc rispetto a quanto riportato nella planimetria allegata alla C.E. in sanatoria n. 1474 del 14/09/1991;

- allo stato di fatto si rilevano diverse aperture (finestre) ricavate sulle falde inclinate delle camere che nei wc rispetto a quanto riportato nella planimetria allegata alla C.E. in sanatoria n. 1474 del 14/09/1991;

- allo stato di fatto si rilevano due wc a sostituzione di due ripostigli secondo quanto riportato nella planimetria allegata alla C.E. in sanatoria n. 1474 del 14/09/1991;

Per quanto riguarda le difformità riscontrate si precisa che i wc devono essere ripristinati a ripostigli (secondo quanto riportato nella C.E. in sanatoria n. 1474 del 14/09/1991)in quanto non vengono soddisfatti i requisiti minimi di altezza secondo quanto previsto dalle norme igienico sanitarie, ad eccezione delle aperture (finestre) le quali possono essere regolarizzate urbanisticamente.

I costi stimati per le opere di ripristino e la regolarizzazione urbanistica e catastale possono essere presumibilmente quantificati in €. 11.000,00 gli stessi sono stati considerati al fine della valutazione del bene.

BENE N°2

Diritto di vendita: intera proprietà.

Tipologia: Locale Garage facente parte di un fabbricato condominiale ubicato in via Benedetto Croce n. 190.

Ubicazione: Pescara (PE) – Via Benedetto Croce 190, piano terra

Composizione: : Locale Garage di circa mq. 16,00 lordi, con soppalco (quest'ultimo da rimuovere) facente parte di un fabbricato condominiale ubicato in via Benedetto Croce n. 190.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	14,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	0,00 m	Piano Terra
			Totale superficie convenzionale:	16,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	16,00 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	421	5	2	C6	4	19	19 mq	73,6 €	Piano Terra	

Stato conservativo: L'immobile appare in stato conservativo normale.

Dati relativi alla regolarità urbanistico - edilizia:

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.
Per il suddetto fabbricato risultano rilasciate dal Comune di Pescara le seguenti autorizzazioni:
- Licenza Edilizia del 13/12/1966 Prot. Gen. 65410 n. 8744;
- Variante del 24/05/1967 Prot. n. 20590/3/Urb/2972;
Tra lo stato di fatto e l'ultima autorizzazione assentita si rilevano le seguenti difformità:
- Tra lo stato di fatto e la documentazione progettuale non è stato possibile effettuare un raffronto in quanto il garage non viene riportato graficamente in progetto, essendo l'intero manufatto al piano terra riportato graficamente come unico ambiente.
Si precisa altresì che dalle risultanze del certificato di Abitabilità lo stesso ambiente (piano terra) risulta adibito a negozi.
Il garage può essere regolarizzato urbanisticamente.
- allo stato di fatto risulta realizzato un soppalco in ferro e tavolato il quale deve essere rimosso per la mancanza dei requisiti minimi di altezza.
I costi per la rimozione del soppalco e la regolarizzazione urbanistica del garage possono essere presumibilmente individuati in €. 8.000,00 gli stessi sono stati considerati al fine della valutazione del bene.

BENE N°3

Diritto di vendita: intera proprietà.

Tipologia: Locale Garage facente parte di un fabbricato condominiale ubicato in via Benedetto Croce n. 190.

Ubicazione: Pescara (PE) – Via Benedetto Croce 190, piano terra

Composizione: : Locale Garage di circa mq. 20,00 lordi, con soppalco (quest'ultimo da rimuovere) facente parte di un fabbricato condominiale ubicato in via Benedetto Croce n. 190.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	17,00 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq	3,29 m	Piano Terra
			Totale superficie convenzionale:	20,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	20,00 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	421	6	2	C6	4	14	Totale 16 mq	54,23 €	Piano Terra	

Stato conservativo: L'immobile appare in stato conservativo normale.

Dati relativi alla regolarità urbanistico - edilizia:

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.
Per il suddetto fabbricato risultano rilasciate dal Comune di Pescara le seguenti autorizzazioni:
- Licenza Edilizia del 13/12/1966 Prot. Gen. 65410 n. 8744;
- Variante del 24/05/1967 Prot. n. 20590/3/Urb/2972;
Tra lo stato di fatto e l'ultima autorizzazione assentita si rilevano le seguenti difformità:
- Tra lo stato di fatto e la documentazione progettuale non è stato possibile effettuare un raffronto in quanto il garage non viene riportato graficamente in progetto, essendo l'intero manufatto al piano terra riportato graficamente come unico ambiente.
Si precisa altresì che dalle risultanze del certificato di Abitabilità lo stesso ambiente (piano terra) risulta adibito a negozi.
Il garage con annesso wc può essere regolarizzato urbanisticamente.
- allo stato di fatto risulta realizzato un soppalco in ferro e tavolato il quale deve essere rimosso per la mancanza dei requisiti minimi di altezza.

I costi per la rimozione del soppalco e la regolarizzazione urbanistica del garage possono essere presumibilmente individuati in €. 8.000,00 gli stessi sono stati considerati al fine della valutazione del bene.

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano 5-6**
- **Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano Terra**
- **Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano Terra**

Formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **Ipoteca Volontaria** derivante da Ipoteca Volontaria Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario Iscritto a Pescara il 02/09/2013
Reg. gen. 11059 - Reg. part. 1349
Quota: 1/1
Importo: € 720.000,00
Capitale: € 480.000,00
Rogante: D'AMBROSIO Massimo
Data: 29/08/2013
N° repertorio: 113726
N° raccolta: 26480

Trascrizioni

• **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Pescara il 11/11/2025
Reg. gen. 16942 - Reg. part. 12427
Quota: 1/1

Stato di occupazione:

Sui tre beni oggetto della procedura, composti da appartamento e due garage, si rileva atto di locazione ultranovennale del 30 ottobre 2017 repertorio n. 121678/32375 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pescara in data 31 ottobre 2017 al numero di registro generale 15040 e numero di registro particolare 10482, per la durata ventennale dal 31/10/2017 al 31/10/2037, ad un canone annuale originario pari ad € 12.000,00. L'immobile risulta occupato da un familiare della parte esecutata in forza del suddetto contratto di locazione.
Tale contratto risulta stipulato, registrato e trascritto successivamente all'iscrizione dell'ipoteca e precedentemente alla trascrizione del pignoramento.
Si rileva altresì atto modificativo del contratto, annotato a margine della suddetta trascrizione in Pescara il 09/02/2024 al n. 297, stipulato al fine di rivalutare gli importi del

canone di locazione agli attuali € 14.400,00 annuali; per ogni ulteriore dettaglio e valutazione in ordine al titolo occupativo si rinvia alla relazione di stima e alla documentazione in atti.

VALORE BASE D'ASTA

Euro 361.125,00 (trecentosessantunomilacentoventicinque /00)

Offerta minima per la partecipazione alla vendita pari al 75% Euro 270.843,75 (duecentosettantamilaottocentoquarantatre/75)

Cauzione: 10% del valore offerto.

Rilancio minimo in aumento in caso di gara tra più offerenti: Euro 5.000,00

Oltre imposte come per legge, da quantificarsi all'esito dell'aggiudicazione.

Per una più accurata descrizione del bene e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di stima depositata dall'esperto stimatore e consultabile sui seguenti siti internet: www.spazioaste.it e https://pvp.giustizia.it

CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA

-DISPOSIZIONI GENERALI –

IL GESTORE della vendita telematica è: Astalegale.net S.p.a.

IL PORTALE del gestore della vendita telematica è: www.spazioaste.it.

IL REFERNTE della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Dott.ssa Sulpizio Daniela

- MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE –

COME PARTECIPARE

Dovranno essere scupolosamente seguite le indicazioni contenute nel Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp/) circa il deposito delle domande di partecipazione/offerta di acquisto.

Sul sito del Ministero della Giustizia è reperibile il manuale utente al seguente link: https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.page?contentId=ACC567

La domanda va presentata in bollo € 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pagopa.wp e allegando l'apposita ricevuta, in formato pdf e xml.

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita, l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso.

All'offerta devono essere allegati:

a) copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura;

b) copia del pagamento telematico della marca da bollo pari ad €16,00;

c) se l'offerta viene presentata per le persone fisiche: copia fotostatica di documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale, se l'offerente è coniugato in

regime di comunione legale, andranno allegati anche la fotocopia del documento di identità e il codice fiscale del coniuge;

d) se l'offerta viene presentata per le persone giuridiche: copia del documento d'identità del legale rappresentante, copia del certificato CCIAA, o copia della visura camerale, aggiornate (a non più di 10 giorni), dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri del legale rappresentante.

e) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

f) se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;

g) è ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale (Avvocato) munito di procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale.;

h) dichiarazione firmata dall'offerente:

   (1) di aver preso visione della perizia;

   (2) di voler usufruire dei benefici della prima casa in fase di registrazione;

   (3) indicare se si è coniugati e il regime patrimoniale.

i) il presentatore dovrà allegare sempre: copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale;

L'offerente dovrà esplicitare nell'offerta l'intenzione di avvalersi di un mutuo per il versamento del saldo prezzo.

Si precisa che all'offerta dovrà essere allegata l'indicazione dell'IBAN dell'offerente al fine di consentire al professionista delegato, in ipotesi di mancata aggiudicazione, la restituzione della cauzione.

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

a) sottoscritta con firma digitale e inviata a mezzo posta elettronica certificata ordinaria, pertanto l'offerente dovrà, munirsi di indirizzo pec e di firma digitale,

b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'articolo 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, il

file criptato 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:

i. 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;

ii. l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (bonifico bancario o carta di credito), accedendo all'area *"Pagamenti online tramite pagoPA – utenti non registrati"* sul portale dei servizi telematici, al seguente indirizzo: https://pst.giustizia.it.

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'articolo 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 Dott.ssa Daniela Sulpizio, situato in Pescara alla Via Raiale 118/a.

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'articolo 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.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, dovrà comprovare l'avvenuto versamento della cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari al **10% del prezzo offerto.**

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario, sul conto corrente intestato alla procedura N.188/2025 – P.E.I. Tribunale di Pescara.

acceso presso la: **Banca del Fucino – filiale di Pescara**

IBAN: IT92 P031 2415 4000 0000 0233 817

Il bonifico, con causale "Proc. esecutiva n. 188/2025 R.G.E. – versamento cauzione" 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 dell'offerta.

Qualora il giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e per la deliberazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito al soggetto offerente dal professionista mediante bonifico bancario (al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico) con disposizione da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, precisando 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 e il cui Iban è stato precisato e documentato nell'offerta.

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

Le deliberazioni sulle offerte e le determinazioni conseguenziali hanno luogo a cura del professionista in Tribunale presso l'aula dedicata alle vendite delegate oppure presso lo studio del professionista medesimo in Pescara.

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 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita** - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Le buste telematiche contenenti le offerte non devono essere aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita 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 articoli 571 e seguenti codice procedura civile 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 non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
- non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 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 e 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 di plurimi rilanci.**

Al fine di individuare **l'offerta più alta**, si tiene conto - nell'ordine di seguito indicato- dei seguenti elementi:

a. maggior importo del prezzo offerto;
b. a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
c. a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
d. a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel

deposito dell'offerta.

La gara avrà inizio il giorno fissato per l'apertura delle buste, dopo che il professionista ha completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e terminerà alle ore 13:00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza verrà **prolungata**, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per dare la possibilità 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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunica a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunica al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le

abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti hanno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara da parte del professionista ha luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine finale sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

SALDO PREZZO

Il versamento del saldo 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 massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione.**

Si precisa che in casi di natura eccezionale 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 G.E.

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

a) bonifico bancario sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico;
   in alternativa:
b) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al **Tribunale di Pescara procedura esecutiva** n. 188/2025 R.G.E.

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

- **l'aggiudicazione è revocata** e **le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione sono acquisite a titolo di multa;**
- 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 de provvedimento di cui all'articolo 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 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:

- L'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il conto della procedura con le modalità sopra indicate;
- Il professionista delegato verserà l'ottanta percento (**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'articolo 2855 codice civile; 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;
- Il professionista delegato tratterrà il restante **20 %** (oltre all'importo per le spese ex art. 2, settimo comma, D.M. 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 delegato e stimatore.

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

1. verifica la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data di iscrizione della ipoteca;
2. verifichi la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria;
3. quantifichi, invia approssimativa, le somme da collocarsi in via privilegiata ex art. 2770 c.c. (spese vive, spese legali del creditore procedente, compenso del custode e del delegato medesimo) e solo laddove dovessero superare il 20 % del prezzo ricavato dalla vendita, richieda prontamente al giudice una riduzione della somma da versare al creditore fondiario.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice all'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, alle condizioni indicate nell'articolo 41 comma 5 D.lgs. n. 385/1993. Non è necessario richiedere altra autorizzazione al giudice per l'applicazione delle norme sopra indicate.

SALDO SPESE

Sono a **carico dell'aggiudicatario** tutte le spese e le imposte necessarie per il trasferimento

degli immobili (imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, IVA se dovuta), nonché il **50% del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal Giudice dell'Esecuzione.**

Sono invece a carico della procedura esecutiva, le spese necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle ipoteche e di ogni altro vincolo pregiudizievole.

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, importo pari al **20% del prezzo di aggiudicazione** o al **15% del prezzo di aggiudicazione**, ove dichiari di volersi avvalere dei benefici fiscali legati all'acquisto della prima casa.

Nel caso in cui 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.

Nel caso di pagamenti parziali, le somme versate andranno imputate anzitutto a titolo di spese ex art. 1194 c.c.

Il professionista, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, redige prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015 e procede alla eventuale restituzione delle somme versate in eccedenza.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvede sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'articolo 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

i. la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
ii. la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
iii. la vendita non abbia avuto luogo in quanto in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvede:

1. determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e eventualmente l'ammontare il conguaglio dovuti all'assegnatario;
2. 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;

3. a trasmettere al giudice all'esito del versamento gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento;
4. a predisporre anche in tale occasione progetto di distribuzione.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei **cinque (5) 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 alla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

La pubblicità prescritta dall'articolo 490 c.p.c. per ogni singolo esperimento di vendita dovrà effettuarsi almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'articolo 571 c.p.c. secondo le seguenti modalità e termini:

i. pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, adempimento cui è delegato il gestore della vendita telematica;
ii. pubblicazione dell'avviso di vendita, della presente ordinanza e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet **www.astegiudiziarie.it** di titolarità di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
iii. pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. dell'annuncio di vendita sui seguenti siti internet: **www.casa.it, idealista.it, bacheca.it e subito.it**; sarà cura della società garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì:
- l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria;
- l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita;
- l'inclusione dei link ovvero dei siti internet, ove sono reperibili in dettaglio tutte le necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

iv. pubblicazione dell'avviso di vendita della presente ordinanza e della relazione di stima comprese fotografie planimetrie, sul sito Internet **www.astalegale.net** di titolarità Astalegale.net S.p.A.;
v. Pubblicazione per estratto sul periodico **"Pescara Affari".**

VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni, **formulando richiesta mediante il portale delle vendite pubbliche.**

La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro (art. 560 c.p.c.).

Per supporto ed assistenza durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Astalegale.net S.p.a. al numero 02-80030021.

*****

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

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

Maggiori informazioni potranno richiedersi al professionista delegato **Dott.ssa Sulpizio Daniela** al seguente recapito telefonico: 3200595905.

Pescara, lì 18 novembre 2026

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Daniela Sulpizio



Firmato digitalmente da:
Sulpizio Daniela
Firmato il 18/11/2026 16:47
Seriale Certificato: 4083858
Valido dal 11/12/2024 al 11/12/2027
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA