

**TRIBUNALE DI PESCARA**  
**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA DI IMMOBILI**  
**Espropriazione Immobiliare n. 100/2025**

L'Avv. Valentina Pierfelice, con studio in Pescara, via Armando Caldora n. 4 (tel. 085.4211564 – 347.6899873, e-mail avvvalentina@pierfelice.net), delegata dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pescara, ex art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita del compendio pignorato nonché delle attività tutte connesse e conseguenti,

**AVVISA**

che il **giorno 07 settembre 2026, ore 23.59** scadrà il termine ultimo per la presentazione di offerte di acquisto per gli immobili oggetto del giudizio di espropriazione in epigrafe, e che il **successivo giorno 08 settembre 2026, ore 16.00 e seguenti**, si procederà alla verifica delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, in caso di pluralità di offerte ammissibili, alla conseguente gara in modalità telematica e in forma di vendita asincrona secondo le condizioni che seguono, per l'aggiudicazione dei predetti beni, meglio qui di seguito descritti:

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO 1:** Piena proprietà di complesso industriale composto da edifici ad uso produttivo costituiti da più corpi di fabbrica, tettoie, aree scoperte pertinenziali e circostanti terreni agricoli sito in Cepagatti (PE) e Pianella (PE), via dei Platani s.n.c (Strada Provinciale n. 30), della superficie lorda, quanto agli edifici, di mq. 32.150,00 circa; quanto alle tettoie, di mq. 3.200,00 circa; quanto alle aree pertinenziali scoperte, di mq. 26.200,00 circa; quanto ai terreni agricoli, di mq. 7.234,00 circa. Immobili occupati su autorizzazione del GE sino alla vendita

**Normativa urbanistica e regolarità edilizia:** Su talune particelle NCT, difformità catastali e dello stato di fatto, come da perizia.

**Identificazione catastale:** Fabbricati: N.C.E.U. del Comune di Cepagatti Fg. 6, Part. 110, Cat. D1; N.C.E.U. del Comune di Pianella Fg. 27, Part. 652, Subb. 1 e 2, Cat. D1; terreni: N.C.T del Comune di Cepagatti Fg. 6, P.lle 54, 73, 80, 82, 84, 87, 111, 112, 113; N.C.T del Comune di Pianella Fg. 27, P.lle 511, 521, 653, 654, 655, 656, 657.

**Confini:** distacco verso Strada Prov.le 30 (Via dei Platani); propr. Nudi Anna Maria; propr. Antoccia Stefano ed Eleonora, salvo altri.

**Vendita non soggetta ad I.V.A.**

**Valore d'asta/prezzo di riferimento: euro 2.526.371,44**

**OFFERTA MINIMA: euro 1.894.778,58**

**Rilancio minimo in caso di gara: euro 5.000,00**

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

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione del C.T.U. Arch. Emilio Basile, depositata in Cancelleria e consultabile sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) o [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e presso lo studio dell'Avv. Valentina Pierfelice.

**CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

Gli immobili sono posti in vendita 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, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge (ed eventuale regolamento di condominio); la vendita è a corpo e non a misura, ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore -, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. 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](http://www.spazioaste.it)

## 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 23.59 del giorno 07 settembre 2026, ore 23.59**. 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.

E’ ammissibile il **pagamento rateale del prezzo**, con dilazione 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 GE.

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](http://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 cod.civ.).
- 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 DM 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 DPR 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 DM 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), con la precisazione che :

- a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente: tramite bonifico bancario o carta di credito) accedendo all'area "Pagamenti online tramite pagoPa- utenti non registrati" sul portale dei servizi telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di **mancato funzionamento** dei sistemi informativi del dominio giustizia, l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia, ai sensi dell'art.15, primo comma, del DM 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 DM 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% (dieci per cento) 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 BANCA DI CREDITO COOPERATIVO ABRUZZESE - CAPELLE SUL TAVO – Filiale di Pescara, intestato a "TRIBUNALE DI PESCARA - PROCEDURA N. 100/2025 R.G.E." – IBAN : IT31M084341540000000058333 - causale: "versamento cauzione – lotto 1".

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 unica offerta ammissibile :
  - 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 G.E.;
    - 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 (cinquemila/00)**

In particolare:

- 1) – i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare le offerte in aumento esclusivamente on-line, 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 nei 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.

### SALDO DEL PREZZO

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:

- bonifico bancario sul conto corrente acceso presso BANCA DI CREDITO COOPERATIVO ABRUZZESE - CAPPELLE SUL TAVO – Filiale di Pescara, intestato a “PROCEDURA ESECUTIVA TRIBUNALE DI PESCARA N. 100/2025 R.G.” – IBAN : IT31M084341540000000058333 - causale: “saldo prezzo aggiudicazione” (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell’ordine di bonifico); oppure

– consegna al professionista delegato di un assegno circolare intestato a “Tribunale di Pescara – procedura esecutiva nr. 100/2025 RGE”.

**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](http://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% (dieci per cento) del prezzo offerto; trasmettendo gli atti al G.E. 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 RD 16 luglio 1905 n.646 ovvero del DPR 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 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;
- 3) – il professionista delegato tratterrà il restante 20% (oltre all’importo per le spese *ex art.2*, settimo comma, DM 227/2015) sul c/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 GE 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’art. art. 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%** -venti per cento- del prezzo di aggiudicazione, o **pari al 15%** - quindici per cento - 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 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.

### ISTANZA DI 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 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 G.E., all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento;
- IV. a predisporre anche in tale occasione progetto di distribuzione.

### 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 potranno richiedersi al professionista delegato avv. Valentina Pierfelice ai recapiti in intestazione e preferibilmente via e-mail all'indirizzo [avvalentina@pierfelice.net](mailto:avvalentina@pierfelice.net), nonché sui siti Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.it](http://www.astalegale.it)**

Pescara, 08 giugno 2026

Avv. Valentina Pierfelice

