

Procedimento n. 46/2024 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione Dott. Anastasio Morelli

Professionista delegato alla vendita Dott.ssa Caterina Cieri

**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE LOTTO UNICO**

La dott. Caterina Cieri con studio in Pescara alla via L'Aquila 10 tel.085.4214389, email [cieri.caterina@tiscali.it](mailto:cieri.caterina@tiscali.it), vista l'ordinanza di delega al compimento delle operazioni di vendita nonché alle attività connesse ex art. 591 *bis* c.p.c. e conseguenti ex art. 161 ter disp.att.c.p.c. di cui al D.M. Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32 e ss.mm., emessa in data 21.05.2025 dal Giudice dell'esecuzione dott. Anastasio Morelli, nella procedura esecutiva immobiliare suindicata a carico del debitore esecutato,

**AVVISA**

che il giorno **15.10.2025 ore 10,00**, avanti a sé, avverrà la **vendita con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona)** tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), dei seguenti beni pignorati, come descritti ed individuati nell'atto di pignoramento e meglio indicati nella relazione di stima e relativi allegati dell'Esperto Stimatore.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI****LOTTO UNICO****BENE 1:**

Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) – via Senna 39, edificio D1, interno 10, piano terzo di recente costruzione composto da due camere, un disimpegno, un bagno una cucina soggiorno, un balcone e un terrazzo superficie complessiva mq. 70,25 (mq. 65,00 appartamento + balconi mq. 5,25).

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1364, Sub. 30, Zc. 2, Categoria A2 Classe 5 consistenza 4 Rendita 237,57.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1

**REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA:**

il progetto unitario è stato realizzato con PUE N. 306/b

Approvato con delibera di GC n. 306 del 21/09/2004

Approvato con delibera di CC n. 13 del 27/01/2006

DIA n. 25332 del 15/05/2006

DIA n. 41303 del 27/06/2006

DIA n. 49656 del 22/11/2007

E successive varianti

P.D.C. n. A08/105 del 13.11.2008

DIA n. 72902 del 26.11.2008

L'immobile risulta agibile. Agibilita' /Abitabilita' 66805 del 21.10.2009

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sono presenti vincoli o oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Non sono stati rintracciati vincoli particolari

**STATO DI OCCUPAZIONE:** Immobile occupato da terzi senza titolo.

**BENE 2:**

Garage ubicato a Montesilvano (PE) – via Senna 37, edificio D2, interno 7, piano T mq. 24,00 Altezza m. 2,40.

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1365, Sub. 9, Zc. 2, Categoria C6 Classe 6 consistenza 20 superficie catastale mq. 24 Rendita € 36,15.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1

**REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA:**

il progetto unitario è stato realizzato con PUE N. 306/b

Approvato con delibera di GC n. 306 del 21/09/2004

Approvato con delibera di CC n. 13 del 27/01/2006

DIA n. 25332 del 15/05/2006

DIA n. 41303 del 27/06/2006

DIA n. 49656 del 22/11/2007

E successive varianti

P.D.C. n. A08/105 del 13.11.2008

DIA n. 72902 del 26.11.2008

L'immobile risulta agibile. Agibilita' /Abitabilita' 66805 del 21.10.2009

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sono presenti vincoli o oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Non sono stati rintracciati vincoli particolari

**STATO DI OCCUPAZIONE:** Immobile occupato dall'esecutato.

L'importo medio annuo delle spese condominiali e' pari a € 874,70 per il lotto.

**PRECISAZIONI:** per una piu' accurata descrizione degli immobili si rinvia alla allegata relazione peritale dell'Esperto stimatore, che qui si intende integralmente richiamata e trascritta, e la cui conoscenza integrale e' presupposto per la partecipazione alla vendita.

Le unità immobiliari sono poste in vendita con accessori, dipendenze, pertinenze, relative servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori; i beni sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

La liberazione degli immobili, laddove occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuato a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri. Ogni onere fiscale e/o tributari derivanti dalla vendita sono a carico del soggetto aggiudicatario.

La vendita e' a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita forzata non e' 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 relative all'anno in corso e all'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo al alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n.

47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purchè presenti domanda di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile e le ragioni di credito fatte valere nell'esecuzione dal creditore procedente o intervenuto siano di data antecedente all'entrata in vigore della della L. 47/85.

**VALORE D'ASTA: € 82.250,00 (ottontaduemiladuecentocinquanto,00)**

**OFFERTA MINIMA € 61.687,50 (sesantunomilaseicentottantasette,50)**

**RILANCIO MINIMO IN AUMENTO IN CASO DI GARA FRA PIU' OFFERENTI € 1.000,00**

Oltre imposte come per legge da quantificarsi all'esito dell'aggiudicazione.  
Vendita non soggetta ad IVA

Gli immobili posti in vendita sono meglio descritti nella perizia del CTU Geom. Aurelio Toro depositata presso la Cancelleria esecuzioni immobiliari e consultabile presso lo studio del professionista delegato dott.ssa Caterina Cieri sito in Pescara alla via L'Aquila 10, tel 085.4214389 mail [cieri.caterina@tiscali.it](mailto:cieri.caterina@tiscali.it).

La perizia e la documentazione allegata possono essere visionate sui siti internet [www.tribunale.pescara.it](http://www.tribunale.pescara.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

### **VISITA DEGLI IMMOBILI**

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita. La richiesta di visita e' formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non puo' essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni si svolge con modalita' idonee a garantire la riservatezza dell'identita' degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro (art. 560 c.p.c.).

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

#### **Disposizioni generali**

IL GESTORE della vendita telematica e': Astalegale.net S.P.A.

IL PORTALE del gestore della vendita telematica e': [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);

IL REFERENTE della procedura incaricato delle operazioni di vendita e' il sottoscritto professionista delegato Dott.ssa Caterina Cieri

L'offerta di acquisto (in bollo) puo' essere formulata esclusivamente con **modalita' telematica**, tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui e' 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" e' disponibile il "Manuale Utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia concernente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

**Il termine per la formulazione delle offerte e' fissato entro le 12,00 del giorno 14 ottobre 2025 (precedente la vendita): l'offerta non e' efficace se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso.**

**All'offerta devono essere allegati:**

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (nel caso di soggetto straniero non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno valido o – se scaduto – occorre che sia data prova di aver presentato la richiesta di rinnovo prima della scadenza o entro 60 giorni dalla scadenza, con la relativa ricevuta di presentazione all'autorità competente; ovvero indicazione del Trattato internazionale tra Stato Italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano)
- b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- c) la richiesta di agevolazioni fiscali (mentre i relativi moduli saranno depositati solo all'esito dell'aggiudicazione finale);
- d) la dichiarazione relativa al regime di comunione legale dell'offerente (la relativa documentazione, con copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, potrà essere inviata al delegato – e da questi trasmessa telematicamente - entro il momento del saldo prezzo);
- e) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;

f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, recente copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese di non oltre 12 mesi) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

g) se l'offerta é formulata da più persone o da procuratore speciale, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che presenta l'offerta.

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

a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:

b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

- l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;

- il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale, gli allegati all'offerta e la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo, vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), accedendo all'area "Pagamenti online tramite pagoPa- utenti non registrati" sul portale dei servizi telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di **mancato funzionamento** dei sistemi informativi del dominio giustizia, l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica dal

responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015. I gestori della vendita telematica ne danno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato sito in Pescara (Pe) alla via L'Aquila 10. L'offerta verrà formulata con modalità non telematica e in essa saranno contenute tutte le informazioni previste per l'offerta telematica con i relativi allegati.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

### **Cauzione**

L'offerente deve versare una somma pari almeno al **dieci per cento (10%)** del prezzo offerto, a titolo di **cauzione** (la causale del bonifico conterra la dicitura "versamento cauzione"), che sarà trattenuta in caso di aggiudicazione e successiva decadenza per mancato versamento del saldo prezzo nei termini.

L'importo di tale cauzione va versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a:

**TRIBUNALE DI PESCARA PROC. 46/2024 R.G.E. coordinate IBAN IT98G084731540000000155899** acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Castiglione Messer Raimondo e Pianella Scarl Pescara Corso Vittorio Emauele II 350 con causale "versamento cauzione".

**Il bonifico va effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito entro il giorno precedente alla data fissata per la vendita, pena l'inammissibilità della offerta.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione

che – nel caso in cui l’offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all’esito dei rilanci.

La restituzione della cauzione ha luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall’offerente per il versamento della cauzione.

### **VERIFICA DI AMMISSIBILITA’ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali ha luogo a cura del professionista in Tribunale presso l’aula dedicata alle vendite delegate oppure presso lo studio del professionista medesimo (comunque situato nel circondario del Tribunale). Tutte le altre attività riservate per legge al cancelliere o al giudice dell’esecuzione hanno luogo a cura del delegato presso il proprio studio.

L’esame delle offerte viene effettuato tramite il portale del gestore delle vendite telematiche.

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 e in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per la trasmissione dell’offerta.

Le buste telematiche contenenti le offerte sono aperte al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

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

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

I dati personali di ciascun offerente non devono essere visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica. Il gestore della vendita telematica procede a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l’anonimato.

Verificata l'ammissibilità delle offerte, nel caso in cui sia stata formulata **unica offerta ammissibile** e il valore offerto sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente.

Laddove l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta, pari al 75% del prezzo indicato come prezzo base d'asta, ex art. 571 comma 2 c.p.c.), l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione. Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

#### **GARA TRA GLI OFFERENTI**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte ammissibili**, il professionista procede ad avviare la gara tra gli offerenti, secondo la modalità della **gara telematica asincrona sull'offerta più alta, secondo il sistema dei plurimi rilanci.**

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

I) maggior importo del prezzo offerto;

II) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;

III) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

IV) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

**La gara ha inizio** nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed ha termine finale alle ore 13.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà **prolungata**, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per

un totale di tre ore). Qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

I rilanci sull'offerta piu alta non possono essere inferiori a € 1.000,00

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 cio 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 del prezzo deve aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.**

Si precisa che è ammissibile il **pagamento rateale del prezzo**, laddove sia proposto entro un periodo non superiore a 12 mesi e solamente in caso di giustificati motivi contenuti per iscritto nella formulazione dell'offerta (alla quale deve essere allegata la relativa documentazione comprovante le motivazioni che giustificano il pagamento rateale) e preventivamente posti al vaglio del delegato. Il delegato potrà richiedere, in caso di incertezza, indicazioni specifiche al GE.

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

- i) bonifico bancario sul conto corrente 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); oppure:
- ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pescara procedura esecutiva, n. 46/2024 R.G.E.

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

- i) l'aggiudicazione e revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione sono acquisite a titolo di multa;
- ii) il professionista procede a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita (vendita senza incanto) e con cauzione pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo ha luogo con le seguenti modalità:

- i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il conto della procedura con le modalità sopra indicate;
- ii) il professionista delegato verserà l'**80%** dell'importo al creditore fondiario con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (allo scopo di evitare che al creditore fondiario vengano assegnate somme diverse da quelle poi oggetto di assegnazione definitiva, il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme); a tal fine il professionista inviterà il creditore fondiario a fargli pervenire, prima degli esperimenti, la nota di precisazione del credito indicante la

somma che dovrà essere versata in suo favore con avviso che, in mancanza, non potrà farsi luogo al versamento diretto in favore del creditore fondiario. In caso di mancata o intempestiva precisazione del credito fondiario, il professionista gli comunicherà che l'intero residuo prezzo sarà versato alla procedura nel termine fissato;

- iii) il professionista delegato tratterrà il restante **20%** (oltre all'importo per le spese ex art.2 settimo comma, DM 227/2015) sul c/c della procedura a tutela del pagamento delle spese degli ausiliari della procedura, al fine di evitare che al riparto, causa il versamento integrale a mani del fondiario, siano carenti persino le somme per pagare delegato e stimatore.

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

#### **Saldo spese**

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

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

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario deve depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita a carico dell'aggiudicatario (somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione o al 15% del prezzo di aggiudicazione, ove dichiarati di volersi avvalere dei benefici fiscali legati all'acquisto della prima casa). Ove dette somme dovessero risultare insufficienti, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarle nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di venti giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.). Nel caso di pagamenti parziali, le somme versate andranno imputate anzitutto a titolo di spese ex art. 1194 c.c.

All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redige prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi

compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e proceda alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

### **CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE**

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

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

Il professionista delegato provvede a:

- i) 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, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento;
- iv) 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 giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

### **Altre informazioni per l'aggiudicatario**

Durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione e' inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.P.A al recapito 085/9151705

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.

### **Adempimenti pubblicitari**

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

- Pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; la pubblicità sul portale verrà eseguita da Aste Giudiziarie Inlinea spa.
- Pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it),
- Pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", fornito da Aste Giudiziarie Inlinea spa, dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it. Sarà cura della società garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet, ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per la partecipazione alla vendita;
- Pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza, della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet "www.astalegale.net";
- Pubblicazione per estratto sul periodico "Pescara Affari" dell'avviso;

Maggiori informazioni potranno richiedersi, al professionista delegato dott.ssa Caterina Cieri con studio in Pescara via L'Aquila 10 - Tel 0854214389 - email: [cieri.caterina@tiscali.it](mailto:cieri.caterina@tiscali.it)

Pescara, 08.07.2025