

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Avv. Laura Castellano, con studio in Pescara alla Via della Fornace Bizzarri 5, nella qualità di professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c dal G.E., Dott. Anastasio Morelli, al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 18/2024 R.G.E. del Tribunale di Pescara, giusto provvedimento di delega del 17/12/2025

## AVVISA

che il giorno **21 luglio 2026 alle ore 09:00** avanti a sé, presso l'aula riservata alle vendite delegate del Tribunale Civile di Pescara, avverrà nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c. e all'art. 24 del D.M. n. 32 del 2015 l'esperimento di vendita senza incanto con eventuale gara in modalità ASINCRONA in caso di plurime offerte ammissibili con modalità telematica tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) dei beni immobili di cui al lotto unico (secondo le "condizioni di vendita" previste nel presente avviso) relativo al giudizio di espropriazione immobiliare in epigrafe nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 -ter Disp. Att. c.p.c. di cui al D.M. n. 32 del 2015.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**LOTTO UNICO****Bene N° 1**

Intera proprietà di appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 12, piano 3 o sottotetto di fabbricato di maggiore consistenza, composto da 5,5 vani catastali, non servito da ascensore e sito in zona periferica del Comune di Montesilvano (PE)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 782, Sub. 11, Categoria A2, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 92 mq (totale escluse aree scoperte 85 mq), rendita € 278,37

Destinazione urbanistica: il fabbricato di cui l'unità in parola costituisce porzione risulta ubicato in sottozona B4 di P.R.G., regolata dall'art. 34 delle N.T.A.

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste corrispondenza tra i dati esposti e quelli esplicitati nell'atto di pignoramento.

Relativamente alla corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (Allegato B alla perizia) il CTU, arch. Filippo Saia, ha riscontrato incongruenze coincidenti con:

- realizzazione di locale wc catastalmente non rappresentato;
- differente indicazione sulla planimetria catastale delle altezze interne.

La visura catastale non è allineata all'attualità in quanto riporta diritti di comunione non più esistenti

Disponibilità: l'immobile è in corso di liberazione

• **Bene N° 2**

Intera proprietà di garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, piano T  
Garage al piano terra costituente porzione di fabbricato di maggior consistenza sito in zona periferica del Comune di Montesilvano (PE).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 782, Sub. 5, Categoria C6 consistenza 18 mq, sup. catastale 20 mq.

Destinazione urbanistica: il fabbricato di cui l'unità in parola costituisce porzione risulta ubicato in sottozona B4 di P.R.G., regolata dall'art. 34 delle N.T.A

Corrispondenza catastale: Nella CTU si legge che sulla scorta di mero esame visivo, risultando impossibilitato l'accesso (Allegato L alla perizia di stima), lo stato di fatto dell'unità in parola parrebbe conforme alla relativa rappresentazione catastale, con obbligata riserva.

La visura catastale non è allineata all'attualità in quanto riporta ancora diritti di comunione non più esistenti

Disponibilità: L'immobile è in corso di liberazione

• **Bene N° 3**

Intera proprietà di posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 10, piano T

Intera proprietà di posto auto al piano terra in area cortilizia recintata e dotata di cancello carrabile, sito in zona periferica del Comune di Montesilvano (PE).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 782, Sub. 15, Categoria C6, consistenza 12 mq, sup. catastale 12 mq

Destinazione urbanistica: il fabbricato di cui l'unità in parola costituisce porzione risulta ubicato in sottozona B4 di P.R.G., regolata dall'art. 34 delle N.T.A.

Conformità catastale: I confini del posto auto non risultano chiaramente delimitati rispetto alle porzioni contigue.

La visura catastale non è allineata all'attualità in quanto riporta ancora diritti di comunione non più esistenti

Disponibilità: L'immobile è in corso di liberazione

Vincoli ed oneri condominiali: non si è a conoscenza di vincoli o oneri condominiali; non è presente un amministratore di condominio

Situazione urbanistica del lotto: La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non è stata reperita la certificazione della relativa agibilità.

Il CTU, arch. Filippo Saia, sulla scorta delle acquisizioni documentali effettuate, tenuto conto in particolare della documentazione di cui alla D.I.A. in data 31/5/2007, prot. 21445 (Allegati V – Z alla perizia suppletiva) e del sopraluogo esperito (Allegato Z2), ha rilevato una sostanziale conformità delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, a meno della realizzazione di un w.c.in corrispondenza della camera posta all'angolo a Sud dell'appartamento

Formalità pregiudizievoli: assenti

**Valore di stima del lotto: € 96.853,25**

**Prezzo Base d'Asta: € 96.853,25**

**Offerta minima per la partecipazione alla vendita pari al 75%: € 72.639,94**

**Rilancio minimo € 1.000,00**

Gli immobili di cui al Lotto Unico sono meglio descritti nelle relazioni del C.T.U., arch. Filippo Saia consultabili presso lo studio del professionista delegato e sui siti:

<http://tribunale.pescara.it>,

[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

[www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

#### **VISITA DELL'IMMOBILE**

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto a visionare gli immobili in vendita entro quindici giorni dalla richiesta, che dovrà essere formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

La disamina dei beni si svolgerà 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.).

#### **CONDIZIONI DI VENDITA**

L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia per evizione, molestie, e pretese di eventuali conduttori; con tutti 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 condominiale).

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del 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, la mancanza di qualità o difformità, anche di misura, della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli immobili e degli 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 e 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.

Agli effetti del D.M. 22.01.2008 n. 37 e del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti della ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale anche in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che l'Attestato di Prestazione Energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Il bene immobile costituente il lotto unico viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Eventuali iscrizioni o trascrizioni, ove esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura, ad eccezione di eventuali trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il Decreto di Trasferimento.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

#### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società di seguito indicata:  
Astalegale.net S.p.A.

Il PORTALE del gestore della vendita telematica è: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

Il REFERENTE della PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

#### **Offerta**

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 può essere revocata prima di 120 giorni.

È ammissibile il pagamento rateale del prezzo. L'offerta sarà ritenuta ammissibile solo se il pagamento rateale sia proposto entro un periodo non superiore a 12 mesi e solamente in caso di giustificati motivi che dovranno essere preventivamente posti al vaglio del delegato e resi per iscritto nella formulazione dell'offerta stessa.

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti posti in vendita che ciascuno intende acquistare.

L'offerta d'acquisto (in bollo) può essere formulata esclusivamente **con modalità telematica** tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed al quale è possibile accedere dalla scheda del Lotto in vendita sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

**Il termine per la formulazione delle offerte è fissato entro le ore 12:00 del giorno precedente quello fissato per la vendita** nel quale si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità di seguito indicate. **L'offerta non è 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 è formulata da più persone o da procuratore speciale, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che presente l'offerta.

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

l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015). Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale, gli allegati all'offerta e la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo, vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), accedendo all'area "Pagamenti online tramite pagoPa- utenti non registrati" sul portale dei servizi telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015. I gestori della vendita telematica ne danno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato. L'offerta verrà formulata con modalità non telematica e in essa saranno contenute tutte le informazioni previste per l'offerta telematica con i relativi allegati. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita. I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

**Cautione:**

L'offerente deve versare una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di **cauzione** (la causale del bonifico conterrà la dicitura "versamento cauzione"), che sarà trattenuta in caso di aggiudicazione e successiva decadenza per mancato versamento del saldo prezzo nei termini. L'importo di tale cauzione va versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura in essere presso Banca Popolare delle Province Molisane SCPA – filiale di Pescara, Viale Bovio, intestato a **"TRIB.PE PROC.N.18/2024 RGE IMM" coordinate IBAN IT 56 D 05033 15400 000 000 114984, 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) va restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

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

### **Esame delle offerte**

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

L'esame delle offerte viene effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica. Anche la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

● verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza;

- verifica l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione;
- procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica.

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

Verificata l'ammissibilità delle offerte,

**nel caso in cui sia stata formulata unica offerta ammissibile:**

a) se il valore offerto è 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;

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

- il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

**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 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 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.18/2024 R.G.E.

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

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

i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il conto della procedura con le modalità sopra indicate;

ii) il professionista delegato verserà l'**80%** dell'importo al creditore fondiario con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (allo scopo di evitare che al creditore fondiario vengano assegnate somme diverse da quelle poi oggetto di assegnazione definitiva, il creditore fondiario è

onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme); a tal fine il professionista inviterà il creditore fondiario a fargli pervenire, prima degli esperimenti, la nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata in suo favore con avviso che, in mancanza, non potrà farsi luogo al versamento diretto in favore del creditore fondiario. In caso di mancata o intempestiva precisazione del credito fondiario, il professionista gli comunicherà che l'intero residuo prezzo sarà versato alla procedura nel termine fissato;

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

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

### **Saldo spese**

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

Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive al pignoramento sono a carico della procedura esecutiva e, pertanto, il delegato è autorizzato sin da ora ad effettuare il pagamento con il ricavato della vendita, rendicontandole.

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

All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redige prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procede alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

### **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.

### **INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO**

L'aggiudicatario è invitato ad adempiere, nel termine fissato per il versamento del prezzo, **all'obbligo di rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585 comma 4 c.p.c.** (cd. Dichiarazione anti-riciclaggio secondo modello reperibile sul sito internet del Tribunale di Pescara <https://tribunale-pescara.giustizia.it/> e sul sito [www.procedure.it](http://www.procedure.it)): “nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231”.

Scaduto il termine fissato per il versamento del saldo prezzo e della percentuale aggiuntiva per spese, in caso di mancato versamento o di mancata dichiarazione ex art. 585 comma 4 c.p.c., il professionista darà tempestivo avviso al giudice ai fini della pronuncia di decadenza ex art. 587 c.p.c. Le disposizioni relative alla decadenza dell'aggiudicatario si applicano altresì nel caso in cui l'aggiudicatario, ammesso al beneficio del pagamento rateizzato, non versi anche solo una rata del prezzo entro dieci giorni dalla scadenza del termine.

L'aggiudicatario deve fornire al professionista delegato la documentazione in ordine al regime patrimoniale della famiglia, se coniugato (comprese copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge), e le dichiarazioni, con eventuale relativa documentazione, in merito alla sussistenza dei presupposti per eventuali agevolazioni fiscali (es. c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" stilate sui moduli reperibili sul sito internet del Tribunale di Pescara <https://tribunale-pescara.giustizia.it/>). L'aggiudicatario può rendere dichiarazione di esonero del custode a procedere alla liberazione dell'immobile ex art. 560 c.p.c.

A norma dell'art. 46 D.P.R. 6.6.2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora la costruzione dell'immobile sia iniziata dopo il 17.3.1985 e si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi (120) giorni dalla notifica o, in mancanza, dalla trascrizione del decreto emesso dalla Autorità giudiziaria.

Ai sensi dell'art. 61 del decreto n. 646 del 16.7.1905 ogni aggiudicatario, potrà, con il consenso dell'Istituto mutuante profittare del mutuo frazionato su ciascun appartamento purché nei quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, accessori, interessi e spese e purché il prezzo a cui gli fu deliberato il lotto sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'Istituto oppure paghi la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'unità immobiliare espropriata ai 3/5 del relativo prezzo di base.

Ai sensi del co. 5° dell'art. 41 D. Lgs. 385/93 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese.

A norma dell'art. 40 L. 47/85, qualora si tratti di immobile o di opere abusive la cui realizzazione sia stata ultimata entro la data del 1.10.1983, a norma delle disposizioni di cui al capo IV L. 47/85 (non abrogate dal T.U. edilizia di cui al D.P.R. 380/01 come previsto dall'art. 136 T.U. cit.) l'aggiudicatario ha facoltà di presentare presso il Comune ove si trovi l'immobile domanda in sanatoria nel termine di centoventi (120) giorni dalla trascrizione del

decreto di trasferimento “purché le ragioni di credito” fatte valere nell’esecuzione dal creditore procedente o intervenuto, siano di data antecedente all’entrata in vigore della L. 47/85.

Ai sensi dell’art. 35, XII c. L. 47/85 nel caso in cui, pur non risultando rilasciata la concessione in sanatoria (condono), risulti presentata la relativa domanda a suo tempo da parte del proprietario o altro avente diritto, la domanda di condono deve ritenersi accolta tacitamente, ai sensi dell’art. 36 L. 47/85 qualora:

risultino decorsi 24 mesi dalla presentazione della domanda;

risultino versate le prime due rate dell’oblazione;

fermo l’obbligo per l’aggiudicatario, qualora a ciò non si sia già provveduto, di procedere all’accatastamento.

In ogni caso, per le opere realizzate anteriormente all’1.9.1967 non è necessario procedere a sanatoria delle opere stesse (art. 40 L. 47/85) e, ai fini della successiva commercializzazione dell’immobile va allegata all’atto dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da cui risulti l’epoca di realizzazione delle opere stesse (v. Cass. 6162/06).

#### **ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

La pubblicità prescritta dall’art. 490 c.p.c., per ogni singolo esperimento di vendita viene effettuata, almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell’art. 571 c.p.c. mediante: a) pubblicazione dell’avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; b) pubblicazione dell’avviso di vendita, dell’ordinanza di delega, della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) di titolarità di Aste Giudiziarie in Linea S.p.A.; c) pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” fornito da Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., dell’annuncio di vendita sui siti internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it), [Bakeca.it](http://Bakeca.it) e [Subito.it](http://Subito.it); d) pubblicazione dell’avviso di vendita, della ordinanza di delega e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) di titolarità di Astalegale.net S.p.A.; e) pubblicazione per estratto sul periodico “**Pescara Affari**”

Maggiori informazioni potranno richiedersi presso lo studio del professionista delegato avv. Laura Castellano sito in Pescara alla via della Fornace Bizzarri n. 4 – tel. 3391323756 , e mail [avv.castellano@studiolegalecastellano.net](mailto:avv.castellano@studiolegalecastellano.net)

Pescara 10 aprile 2026

Il professionista delegato

Avv. Laura Castellano

