

**TRIBUNALE CIVILE di PESCARA**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILI**  
**Espropriazione immobiliare n. 139/2020 RGE**

L'Avv. Giuseppe Cannati, con studio in Pescara, via L'Aquila n. 44, delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pescara al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse e conseguenti, come da ordinanza di vendita del 31.3.2023 e successiva ordinanza del 18.3.2025 nel suddetto procedimento di espropriazione immobiliare, a seguito del primo, del secondo, del terzo, del quarto e del quinto esperimento di vendita andati deserti:

**RENDE NOTO**

che il giorno **04 novembre 2025 alle ore 09,15** avanti a sé, presso il Tribunale di Pescara nell'aula dedicata alle vendite delegate (blocco C, piano terzo), avverrà la verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e si procederà alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara nelle forme della VENDITA ASINCRONA, con le modalità telematiche di cui al prosieguito del presente avviso.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI, VALORE D'ASTA E OFFERTA MINIMA**

La vendita avverrà in un **unico lotto** composto dal compendio indicato come **"bene n° 3"** della perizia redatta dall'esperto estimatore, come di seguito descritto.

**Caratteristiche sommarie.**

Il lotto è composto da terreni in parte agricoli e in parte edificabili ubicati nel Comune di Loreto Aprutino (PE), in contrada Gallo, ai quali si arriva dalla ex S.S. 151 Valle del Tavo, ora strada regionale, attraverso la viabilità comunale; confina con la strada comunale da cui ha accesso diretto.

Il compendio ricade nelle previsioni del P.R.G., in parte nella Sottozona B3 – Zona edificabile di completamento convenzionato a prevalente destinazione residenziale (art. 31 e 34 – N.T.A.), in parte nella Sottozona E1 – Zona agricola normale (art. 44 e 45 – N.T.A.) e in minor parte nella Sottozona E3 – Nuclei rurali (art. 44 e 47 – N.T.A.) ed è sottoposto a vincoli.

Il perito estimatore ha indicato in circa mq. 5.000 la porzione edificabile ricadente nella Sottozona B3.

Le p.lle 278 e 279 fungono prevalentemente da strada di accesso alle zone interne del lotto e su di esse grava servitù di passaggio a favore della p.lla 15 sub 4 e p.lla 15 sub 5 (altre proprietà).

**Dati catastali.**

Identificato al catasto Terreni Comune di Loreto Aprutino, foglio 7, p.lle 277, 278 e 279. La particella 277 in catasto è divisa in porzioni in base alla diversa coltura (porzione AA, qualità seminativo arboreo; porzione AB, qualità uliveto). Le particelle 278 e 279, sia pure svolgono le funzioni indicate sopra, sono indicate come uliveto.

**Confini.**

Confina con p.lla 8, p.lla 386, p.lla 320, viabilità comunale, salvi altri.

**Superficie convenzionale.**

p.lla 277: superficie convenzionale 9.692,00 mq

p.lla 278: superficie convenzionale 244,00 mq

p.lla 279: superficie convenzionale 370,00 mq

totale superficie convenzionale 10.306,00 mq

**Stato di occupazione.**

Occupato dall'esecutato che vi accede occasionalmente.

**VALORE D'ASTA: € 41.820,82**

**OFFERTA MINIMA: € 31.365,62.**

La vendita non è soggetta ad IVA.

Eventuali rilanci non potranno essere inferiori all'importo di **€ 500,00**

Il lotto è ulteriormente descritto nella relazione dell'esperto estimatore Geom. Marco Di Nicola, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pescara, consultabile anche presso lo studio del professionista delegato.

A tale relazione si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne eventuali e ulteriori oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, oltre che per precisazioni sulle eventuali difformità catastali e per la destinazione urbanistica degli immobili e per ogni altro aspetto concernente detti immobili.

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, con tutti gli eventuali accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle sue parti; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo adducendo l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, anche se non evidenziati in perizia o occulti, ivi compresi quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alla normativa vigente; le eventuali spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo; tutto ciò anche con espressa deroga alle disposizioni di cui all'art. 1498 c.c. ed alle garanzie da esso previste alle quale espressamente il proponente rinuncia, esonerando inoltre il professionista delegato (e la procedura esecutiva) da responsabilità nel caso di esercizio dell'eventuale diritto di prelazione o riscatto da parte di terzi e/o di richieste di terzi in genere.

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

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

### **TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE. VERIFICA DI AMMISSIBILITA'. AVVIO, MODALITA' E DURATA DELLA GARA. DETERMINAZIONI FINALI.**

**Il termine per la presentazione delle offerte è fissato per il 3 novembre 2025 alle ore 12,00.**

**Il 4 novembre 2025 alle ore 9,15 si procederà alla vendita ovvero alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio di gara con le modalità telematiche indicate nell'ordinanza del 31.3.2023 salvo quanto comunque descritto nel presente avviso.**

In caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della Vendita Asincrona (sistema plurimi rilanci) con le modalità telematiche indicate nell'ordinanza del 31.3.2023 salvo quanto comunque specificato nel presente avviso.

**In caso di avvio della gara con più offerenti, lo svolgimento di essa avrà termine entro il 6 novembre 2025 alle ore 13,00.**

Tuttavia, qualora vengano effettuate offerte negli ultimi quindici minuti prima della scadenza di quest'ultimo termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente, di ulteriori 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 prolungamenti (e, quindi, per un totale di tre ore).

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della predetta gara avverrà il giorno immediatamente successivo a quest'ultimo termine e dunque il 7 novembre 2025.

In proposito: a) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *online* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; b) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; c) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

Si consiglia di versare la cauzione di cui infra almeno cinque giorni prima della data per la verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, in quanto se al momento della apertura delle buste mancherà il riscontro dell'effettivo accredito sul conto intestato alla procedura, la offerta sarà considerata inammissibile.

## **OFFERTA, CAUZIONE E VENDITA**

### **Disposizioni generali sulla vendita.**

Il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.

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

### **Offerta**

L'offerta va formulata 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 [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Il termine massimo per la presentazione dell'offerta è quello sopra riportato.

All'offerta vanno allegati:

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- 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 (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.procedure.it](http://www.procedure.it));
- d) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del 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;
- f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) 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, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

Ai fini della sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

- a) va sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:
- b) va 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 attesterà 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).

In particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati andranno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), con le seguenti precisazioni:

- 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), 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.

#### **Prezzo offerto.**

Nell'offerta va specificato il prezzo offerto, nell'eventualità inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita ma nei limiti di  $\frac{1}{4}$  come sopra già indicato.

#### **Pagamento rateale.**

E' ammissibile il pagamento rateale del prezzo solo se tale pagamento 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 della offerta stessa con idonea documentazione a supporto che comprovi detti motivi da presentare con essa.

#### **Cauzione.**

La cauzione dovrà essere versata dall'offerente in una misura pari al dieci per cento del prezzo offerto, la quale sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il versamento di detta cauzione deve essere effettuato mediante bonifico bancario con la causale "versamento cauzione" eseguito a favore del conto intestato alla procedura (Tribunale di Pescara – Procedura Esecutiva Immobiliare n. 139/2020) con il seguente IBAN IT33K0542415402000001000910; bonifico che andrà necessariamente allegato all'offerta unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto.

L'importo della cauzione, nella misura sopra indicata, dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul predetto conto corrente bancario intestato alla procedura.

Il bonifico concernente detta cauzione dev'essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. In particolare, qualora la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente intestato alla procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà considerata inammissibile e quindi esclusa.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà 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 avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

#### **Esame delle offerte**

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale.

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

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), 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.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- a) verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- b) verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;

c) procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

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

#### **Unica offerta ammissibile e aggiudicazione.**

Qualora vi sarà una sola offerta ammissibile:

a) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta" come sopra indicato, l'offerta sarà accolta ed il bene sarà aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta è inferiore al "valore d'asta" come sopra indicato per il lotto - purché ovviamente non vada al di sotto della "offerta minima" come sopra specificata - l'offerta sarà accolta ed il bene sarà aggiudicato all'offerente salvo che: - in primo luogo, 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.

#### **Pluralità di offerte ammissibili, gara e aggiudicazione.**

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI.

L'avvio della gara da parte del professionista è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista stesso 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 scadente al primo giorno non festivo successivo.

In proposito:

a) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;

b) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;

c) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

a) maggior importo del prezzo offerto;

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

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

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

Il professionista procederà infine come segue:

a) 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" come sopra indicato per il lotto, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

b) 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" come sopra indicato per il lotto, 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.

#### **Altre informazioni.**

Nel rinviare a quanto ulteriormente descritto nel presente avviso di vendita e nella suddetta ordinanza del 31.03.2023, si specifica che:

- a)** 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 abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);
- b)** le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Il professionista delegato provvederà:

- a)** a determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
- b)** 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;
- c)** a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

### **INFORMAZIONI SPECIFICHE PER L'AGGIUDICATARIO.**

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 (salvo quanto previsto in ordine alla possibilità di corrispondere il prezzo residuo in via rateale).

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

- a)** bonifico bancario sul conto corrente indicato nel presente 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:
- b)** consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pescara – Procedura Esecutiva Immobiliare n. 139/2020.

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

- a)** l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;
- b)** il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) 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 avverrà con le seguenti modalità:

- a)** l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- b)** 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. (con la precisazione che 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.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo 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 dell'aggiudicatario (somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista) e salvo conguaglio finale, per far fronte alle spese e all'assolvimento delle imposte, con l'avvertenza che le somme versate andranno imputate anzitutto a titolo di spese ex art. 1194 c.c..

In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza. Sono a carico dell'aggiudicatario altresì tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte 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 il pignoramento, saranno anticipate dall'interessato, su richiesta del professionista e recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex art.2770 cod. civ. con precedenza ex art 2777, cod. civ., anche sui crediti ipotecari.

A norma dell'art. 46 D.P.R. 6-6-2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora la costruzione dell'immobile sia iniziata dopo il 17/3/85 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 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 sull'immobile 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. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente 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 TU edilizia di cui al DPR 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 di sanatoria nel termine di 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 e 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)

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario, ai sensi dell'art. 560 co. 6 c.p.c. su richiesta dell'aggiudicatario, il quale deve provvedere a richiedere tale liberazione, al massimo, contestualmente al versamento del saldo del prezzo o comunque prima della predisposizione della bozza del decreto di trasferimento.

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI E CONTATTI.**

Per quanto fin qui non specificato si rinvia alla predetta ordinanza del 31.03.2023 (nella quale tra l'altro sono ulteriormente definite le condizioni di vendita) e alla suddetta perizia estimativa, da ritenersi parte integrante del presente avviso.

Maggiori informazioni potranno essere fornite a richiesta degli interessati dal professionista delegato presso il suo studio dalle ore 16,30 alle ore 18,30 di ogni martedì (tel. 085-9049174) e in Cancelleria del Tribunale. Pescara, 16 luglio 2025.

Avv. Giuseppe Cannati