

**Studio Legale & Commerciale**  
**Avv. Fabio CAPPELLUTI**  
**Patrocinante in Cassazione**  
**Via Carlo Poerio n. 11**  
**65123 PESCARA**  
**Tel. 085.387154**  
**Fax 085.4215596**  
[avvfabiocappelluti@cnfpec.it](mailto:avvfabiocappelluti@cnfpec.it)  
[avvfabiocappelluti@gmail.com](mailto:avvfabiocappelluti@gmail.com)

**TRIBUNALE CIVILE di PESCARA**  
**AVVISO di VENDITA IMMOBILI**

**Espropriazione Immobiliare n. 341/2013 RGE**

L'avv. Fabio CAPPELLUTI delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pescara al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse e conseguenti previste dal D.L. 14 marzo 2005 n.35 convertito, con modificazioni, nella Legge 14 maggio 2005 n.80 e successive modificazioni ed integrazioni,

**AVVISA**

1) ...

che il giorno **MERCOLEDI' 06 MAGGIO 2025 alle ore 09:15** presso l'aula riservata alle vendite delegate del Tribunale Civile di Pescara - blocco C, 3° piano, aula 11 - A - avverrà il primo esperimento di **VENDITA SENZA INCANTO**, con eventuale gara in modalità **ASINCRONA** tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) dei beni immobili di cui ai seguenti lotti (secondo le "condizioni di vendita" previste nel presente avviso) relativi al giudizio di espropriazione immobiliare in epigrafe.

**DESCRIZIONE degli IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

**BENE N. 1 - APPARTAMENTO A/3**

caratteristiche sommarie: Spoltore (PE) - fraz., Caprara d'Abruzzo - alla via Flavia n. 25; piena proprietà appartamento in NCEU Comune di Spoltore fgl. 23 part. 809 sub. 7, cat. A3, piano T-1, vani 6,5, sup. catastale totale mq. 118, rendita € 208,13;

destinazione urbanistica: secondo il vigente PRG del Comune di Spoltore il bene è ubicato in zona agricola "E" nella quale gli interventi edilizi sono disciplinati a norma degli artt. 70, 71, 72 della L.R. n. 18/1983 e s.m.i.;

identificazione catastale: come sopra

confini: come da perizia

nota bene: vendita NON soggetta ad IVA;

stato occupazione: immobile occupato dall'esecutato

**BENE N. 2 - TERRENO**

caratteristiche sommarie: Spoltore (Pe) - fraz., Caprara d'Abruzzo - alla via Flavia; piena proprietà terreno identificato al NCT fgl. 23 p.lla 486 - 1456 - 1458 di are 16,80, R.D. € 10,39, R.A. € 6,73;

destinazione urbanistica: uliveto; secondo il vigente PRG del Comune di Spoltore il bene è ubicato in zona agricola "E" nella quale gli interventi edilizi sono disciplinati a norma degli artt. 70, 71, 72 della L.R. n. 18/1983 e s.m.i.

identificazione catastale: come sopra

confini: come da perizia

nota bene: vendita NON soggetta ad IVA;

**BENE N. 3 - TERRENO**

**Studio Legale & Commerciale**  
**Avv. Fabio CAPPELLUTI**  
**Patrocinante in Cassazione**  
**Via Carlo Poerio n. 11**  
**65123 PESCARA**  
**Tel. 085.387154**  
**Fax 085.4215596**  
[avvfabiocappelluti@cnfpec.it](mailto:avvfabiocappelluti@cnfpec.it)  
[avvfabiocappelluti@gmail.com](mailto:avvfabiocappelluti@gmail.com)

caratteristiche sommarie: Spoltore (Pe) - fraz., Caprara d'Abruzzo - alla via Flavia; piena proprietà terreno identificato al NCT fgl. 23 p.IIa 1459 di are 7,95 , R.D. € 5,34, R.A. € 4,93;

destinazione urbanistica: uliveto; secondo il vigente PRG del Comune di Spoltore il bene è ubicato in zona agricola "E" nella quale gli interventi edilizi sono disciplinati a norma degli artt. 70, 71, 72 della L.R. n. 18/1983 e s.m.i.

identificazione catastale: come sopra

confini: come da perizia

nota bene: vendita NON soggetta ad IVA;

#### **BENE N. 4 - TERRENO**

caratteristiche sommarie: Spoltore (Pe) - fraz., Caprara d'Abruzzo - alla via Flavia, QUOTA 1/2 terreno identificato al NCT fgl. 23 p.IIa 1457, are 2,6 (ex 493/parte della 493= are 16.30);

destinazione urbanistica: BCNC; trattasi del secondo tratto della strada di accesso ai fabbricati; secondo il vigente PRG del Comune di Spoltore il bene è ubicato in zona agricola "E" nella quale gli interventi edilizi sono disciplinati a norma degli artt. 70, 71, 72 della L.R. n. 18/1983 e s.m.i.

identificazione catastale: come sopra

confini: come da perizia

nota bene: vendita NON soggetta ad IVA;

#### **BENE N. 5 - TERRENO**

caratteristiche sommarie: Spoltore (Pe) - fraz., Caprara d'Abruzzo - alla via Flavia, QUOTA 1/2 terreno identificato al NCT fgl. 23 p.IIa 809 sub 8;

destinazione urbanistica: BCNC comune alle p.IIe 809/1 - 809/5 - 809/6 - 809/7; secondo il vigente PRG del Comune di Spoltore il bene è ubicato in zona agricola "E" nella quale gli interventi edilizi sono disciplinati a norma degli artt. 70, 71, 72 della L.R. n. 18/1983 e s.m.i.

identificazione catastale: come sopra

confini: come da perizia

nota bene: vendita NON soggetta ad IVA;

#### **BENE N. 6 - TERRENO**

caratteristiche sommarie: Spoltore (Pe) - fraz., Caprara d'Abruzzo - alla via Flavia, QUOTA 1/2 terreno identificato al NCT fgl. 23 p.IIa 809 sub 5;

destinazione urbanistica: BCNC comune alle p.IIe 809/6 e 809/7;

identificazione catastale: come sopra

confini: come da perizia

nota bene: vendita NON soggetta ad IVA;

**STIMA INIZIALE: € 109.142,50 (centonovemilacentoquarantadue/50):**

**PREZZO BASE: € 81.856,87 (ottantuinomilaottocentocinquantasei/87):**

**OFFERTA MINIMA: € 81.856,87 (ottantuinomilaottocentocinquantasei/87):**

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione del C.T.U.dott. Mario D'AURO del 16.12.2024.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori; con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge (ed eventuale regolamento di condominio). La vendita è effettuata 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 è soggetta alle norme

**Studio Legale & Commerciale**  
**Avv. Fabio CAPPELLUTI**  
**Patrocinante in Cassazione**  
**Via Carlo Poerio n. 11**  
**65123 PESCARA**  
**Tel. 085.387154**  
**Fax 085.4215596**  
[avvfabiocappelluti@cnfpec.it](mailto:avvfabiocappelluti@cnfpec.it)  
[avvfabiocappelluti@gmail.com](mailto:avvfabiocappelluti@gmail.com)

concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di vizi eventuali, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, 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.

Il bene viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti ad eccezione delle seguenti formalità, NON soggette a cancellazione:

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente **con modalità telematiche** tramite il modulo web "OFFERTA TELEMATICA" a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it); **le offerte devono essere presentate entro e non oltre le ore 12,00 (dodici) del giorno precedente quello fissato per l'esame**, nel rispetto delle modalità e secondo le previsioni di cui di seguito.

**= L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine indicato o se alla data e ora di apertura della busta contenete l'offerta, la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente bancario della procedura.**

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 che ciascuno intende acquistare.

= L'offerta dovrà contenere:

- a) copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) la documentazione attestante la disposizione di bonifico in favore della procedura, da effettuarsi su **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO ABRUZZESE CAPPELLE SUL TAVO** **IBAN: IT25 W 08434 77690 000000 500584** intestato a TRIBUNALE DI PESCARA ES. IMM. N. 341/2013 e indicando come causale: TRIBUNALE DI PESCARA ES. IMM. 341/2013 R.G per importo MINIMO pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (non del prezzo base), a pena di inefficacia, a titolo di cauzione; in caso di rifiuto all'acquisto detto importo sarà trattenuto. Ove l'offerta riguardi un solo tra più lotti di beni simili in vendita della medesima procedura nella medesima udienza, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo; **l'offerta sarà ritenuta inammissibile qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura;**
- 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 di identità e del codice fiscale del coniuge;
- e) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- f) se SOCIETA' o ENTE: all'offerta dovranno essere allegata una recente visura camerale dalla quale risulti lo stato della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in asta;
- g) se l'offerta è formulata da più persone copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

In via alternativa per la sottoscrizione e trasmissione, l'offerta può essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata oppure, 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, essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita

**Studio Legale & Commerciale**  
**Avv. Fabio CAPPELLUTI**  
**Patrocinante in Cassazione**  
**Via Carlo Poerio n. 11**  
**65123 PESCARA**  
**Tel. 085.387154**  
**Fax 085.4215596**  
[avvfabiocappelluti@cnfpec.it](mailto:avvfabiocappelluti@cnfpec.it)  
[avvfabiocappelluti@gmail.com](mailto:avvfabiocappelluti@gmail.com)

telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del DM n. 32 del 2015, nel qual 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; che 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.

L'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertaavvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertaavvp.dgsia@giustiziacert.it). 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 di Giustizia; l'offerente deve altresì provvedere al pagamento del bollo dovuto con modalità telematica.

Nel caso di mancanza di funzionamento programmato dei sistemi informativi del dominio giustizia, di cui i gestori della vendita daranno comunicazione con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità, 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.

Nel caso in cui il mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non siano programmati ovvero comunicati, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione 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.

L'esame delle offerte avviene tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Le buste telematiche saranno aperte solo al momento di svolgimento delle operazioni di vendita telematiche come descritte.

La partecipazione degli offerenti avrà luogo tramite 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:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

In ogni caso, 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 ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

**Studio Legale & Commerciale**  
**Avv. Fabio CAPPELLUTI**  
**Patrocinante in Cassazione**  
**Via Carlo Poerio n. 11**  
**65123 PESCARA**  
**Tel. 085.387154**  
**Fax 085.4215596**  
[avvfabiocappelluti@cnfpec.it](mailto:avvfabiocappelluti@cnfpec.it)  
[avvfabiocappelluti@gmail.com](mailto:avvfabiocappelluti@gmail.com)

La gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 13.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà 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).

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi);
- PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista 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; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica; una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi 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 avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

La deliberazione finale alle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato.

Qualora la gara non abbia luogo per mancanza di adesioni, si procederà all'aggiudicazione in favore di chi avrà offerto il prezzo maggiore; in presenza di offerte di pari importo si preferirà quella con cauzione maggiore; in caso di parità anche nelle cauzioni, si preferirà il minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo; laddove vi sia medesimo termine di pagamento si darà rilievo all'orario di presentazione della domanda di partecipazione.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la **cauzione** verrà restituita dopo la chiusura della gara, mediante bonifico bancario che sarà eseguito entro e non oltre tre giorni lavorativi esclusivamente in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Se l'offerente abbia omesso di partecipare alla medesima, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo, in tale caso la cauzione sarà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione. In caso di dubbi sulla sussistenza dei motivi giustificati per la mancata partecipazione alla gara, l'offerente si rivolgerà al Giudice, che disporrà in merito alla restituzione dell'intera cauzione o respingerà la relativa domanda.

Nell'ipotesi in cui il prezzo definitivamente offerto sia inferiore al valore d'asta sopra indicato e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. il bene non verrà aggiudicato.

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

L'aggiudicazione in sede di gara sarà di regola definitiva non essendo ammesso l'aumento di quinto nelle vendite senza incanto.

L'aggiudicatario, nel termine massimo di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà depositare il **prezzo di aggiudicazione**, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione,

**Studio Legale & Commerciale**  
**Avv. Fabio CAPPELLUTI**  
**Patrocinante in Cassazione**  
**Via Carlo Poerio n. 11**  
**65123 PESCARA**  
**Tel. 085.387154**  
**Fax 085.4215596**  
[avvfabiocappelluti@cnfpec.it](mailto:avvfabiocappelluti@cnfpec.it)  
[avvfabiocappelluti@gmail.com](mailto:avvfabiocappelluti@gmail.com)

mediante bonifico bancario su su **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO ABRUZZESE CAPPELLE SUL TAVO IBAN: IT25 W 08434 77690 000000 500584** intestato a TRIBUNALE DI PESCARA ES. IMM. N. 341/2013 e indicando come causale: TRIBUNALE DI PESCARA ES. IMM. 341/2013 R.G. **Il prezzo di aggiudicazione andrà maggiorato del 20% ovvero di percentuale diversa indicata dal professionista delegato, salvo conguaglio finale, per far fronte alle spese e all'assolvimento delle imposte con espresso avvertimento che le somme versate saranno imputate anzitutto a titolo di spese ex art. 1194 c.c.**. Ai fini della tempestività del versamento del saldo prezzo, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico. Ai sensi dell'art. 587 c.p.c. se il prezzo non viene depositato entro il termine stabilito, il G.E. dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, che perderà a titolo di multa le somme versate quale cauzione. Se il prezzo ricavato in sede di nuova vendita – unito alla cauzione confiscata – risulterà inferiore a quello dell'aggiudicazione precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto a pagare la differenza. Resta salva la facoltà per l'offerente di indicare un termine per il versamento del saldo prezzo inferiore ai 120 giorni, circostanza questa che sarà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta, con avvertimento che l'aggiudicatario ammesso al pagamento rateale, potrà incorrere nelle decadenze di cui all'art. 587 c.p.c. riformato (anche in caso di mancato versamento di una sola rata).

Ogni onere fiscale e tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario. 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 dovrà aver luogo con le seguenti modalità:

- i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- ii) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ..

In seguito a decadenza dell'aggiudicatario si procederà alla trasmissione degli atti al G.E. per l'adozione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c. e alla fissazione di nuovo esperimento di vendita e con cauzione pari al 20% del prezzo offerto.

A norma dell'art. 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 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. 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

**Studio Legale & Commerciale**  
**Avv. Fabio CAPPELLUTI**  
**Patrocinante in Cassazione**  
**Via Carlo Poerio n. 11**  
**65123 PESCARA**  
**Tel. 085.387154**  
**Fax 085.4215596**  
[avvfabiocappelluti@cnfpec.it](mailto:avvfabiocappelluti@cnfpec.it)  
[avvfabiocappelluti@gmail.com](mailto:avvfabiocappelluti@gmail.com)

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 precedente 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).

= Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le **spese** per il trasferimento degli immobili ed accessori con i relativi compensi spettanti al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, come liquidati dal G.E.

Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche precedenti e successive il pignoramento stesso, saranno anticipate dall'aggiudicatario su richiesta del professionista delegato e recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, con il privilegio di cui all'art.2770 cod.civ. con precedenza ex art.2777 cod.civ., anche sui crediti ipotecari.

= Agli effetti del DM 22.01.2008 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i. l'aggiudicatario si dichiara edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensando esplicitamente sin d'ora la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, assumendo in proprio e direttamente su di sé tali incombenze.

### **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) 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 al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

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

**Studio Legale & Commerciale**  
**Avv. Fabio CAPPELLUTI**  
**Patrocinante in Cassazione**  
**Via Carlo Poerio n. 11**  
**65123 PESCARA**  
**Tel. 085.387154**  
**Fax 085.4215596**  
[avvfabiocappelluti@cnfpec.it](mailto:avvfabiocappelluti@cnfpec.it)  
[avvfabiocappelluti@gmail.com](mailto:avvfabiocappelluti@gmail.com)

Durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., al recapito 085/4503527. 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:**

Del presente avviso sarà data pubblicità, a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. mediante:

- pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, la pubblicità sul portale verrà eseguita da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- inserimento, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, epurata dalle indicazioni delle generalità del debitori, nel sito internet del Tribunale di Pescara (<http://tribunale.pescara.it>);
- pubblicazione, per estratto sul periodico Pescara Affari almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. Con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi.
- pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it) e [Kijiji-Ebay](http://Kijiji-Ebay). Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

Maggiori informazioni potranno richiedersi al referente del professionista delegato avv. Fabio Cappelluti con studio in Pescara alla via Carlo Poerio n. 11 - Tel 085.387154 - Fax 085.4215596 - e.mail: [avvfabiocappelluti@cnfpec.it](mailto:avvfabiocappelluti@cnfpec.it)

**Pescara, addì mercoledì 12 febbraio 2025**

**Il professionista delegato**  
**AVV. FABIO CAPPELLUTI**