

**TRIBUNALE DI PESCARA**  
**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE**

**Espropriazione Immobiliare n. 41/2024 R.G.E.**

**L'Avvocato Matteo D'AURIZIO**, con studio in Pescara, Piazza Duca d'Aosta n. 34, delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pescara, con ordinanza del 10.12.2024 al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse e conseguenti previste dalla legge

**AVVISA** che il giorno **06 maggio 2025 alle ore 15:00** avrà luogo il **primo tentativo** di vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) ai sensi dell'art. 570 s.s. c. p. c. e art. 24 D.M. 32/2015, previa verifica di ammissibilità delle offerte e deliberazione sulle medesime, dei seguenti beni immobili

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**LOTTO UNICO:**

In Penne (PE), c.da Casale, S.S. 151, civico 16, edificio "B", nel complesso immobiliare denominato "Dea Vesta", piani 2 e 3, diritti di piena proprietà su appartamento (mq. 122,31 netti) di tipologia "duplex", composto al piano inferiore da ingresso/soggiorno, bagno, antibagno, cucina, ripostiglio e da tre balconi rispettivamente di mq. 8,03, di mq. 4,12, di mq. 6,85; il piano superiore, mansardato, è composto da un locale multiuso, guardaroba, bagno, disimpegno, ripostiglio e da due balconi di mq. 4,12 e di mq. 6,85. I due livelli sono collegati tra loro per mezzo di scala interna.

Identificazione catastale: Foglio 75, particella 531, sub. 17 - 18, z.c. 2, cat. F/4;

Confini: l'immobile confina con altra unità immobiliare dello stesso fabbricato identificato con il sub. 19 e sub. 20 della particella 531 del Foglio 75 destinata da abitazione, entrambe intestate a xxxx S.r.l. e con il vano scala condominiale, salvo altri;

Situazione urbanistica: nella CTU dell'08.11.2024 si legge che "gli immobili oggetto di esecuzione sono rappresentati da due unità immobiliari identificate dai subb. 17 e 18 di categoria F/4 (unità in corso di definizione) ma di fatto si tratta di un unico appartamento con destinazione abitazione, per cui verranno trattati in maniera unitaria"; non sussiste corrispondenza catastale; gli immobili oggetto di esecuzione sono rappresentati da due unità immobiliari ma di fatto è un unico appartamento; le unità immobiliari sono identificate al Foglio 75, particella 531, sub. 17 e 18, con destinazione F/4 (unità in corso di definizione); le unità censite con la predetta destinazione non possiedono rendita catastale né vi sono le planimetrie catastali; per quanto sopra, ai fini dell'aggiornamento catastale, occorre presentare una denuncia di variazione per fusione e definizione delle unità immobiliari interessate e la spesa che si andrà a

sostenere ammonta a circa Euro 1.000,00 comprensiva di spese tecniche, oneri e diritti.

Il fabbricato è stato edificato a seguito di rilascio di Permesso a Costruire n. 4584 del 22.9.2003 inerente la costruzione della recinzione e delle opere di urbanizzazione; il fabbricato è stato costruito a seguito di Permesso a costruire n. 4585 del 03.12.2003 a cui ha fatto seguito il Permesso a costruire in Variante n. 4766 del 08.6.2004 e successivo Permesso di costruire in variante n. 5017 del 12.01.2006; l'ultimo titolo edilizio rilasciato dal Comune di Penne inerente gli immobili oggetto di esecuzione è il permesso a costruire n. 5421 del 14.5.2009; il Comune di Penne ha rilasciato per il fabbricato, il Certificato di Agibilità n. 255/2006. Sono state riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto ed il titolo edilizio (Permesso a costruire n. 5421 del 14.5.2009). Il permesso a costruire citato prevedeva la realizzazione di due unità immobiliari distinte, una al secondo piano e l'altra al terzo-sottotetto; dalle rilevanze dello stato dei luoghi è stato riscontrato che trattasi di un'unica unità immobiliare i cui piani sono collegati per mezzo di una scalinata interna con unico accesso dal piano secondo. Inoltre, rispetto al Permesso a costruire, sono state modificate le tramezzature interne nonché le destinazioni dei vari ambienti che compongono l'unità immobiliare. Al fine della legittimazione edilizia/urbanistica dello stato dei luoghi occorre predisporre ed inoltrare presso il comune di Penne SCIA edilizia in Sanatoria per fusione e diversa distribuzione interna, corredata da tutti gli elaborati progettuali che identificano lo stato dei luoghi. La spesa che si dovrà sostenere ai fini della legittimazione dello stato dei luoghi ammonta a circa Euro 4.000,00 comprensive di spese tecniche, diritti, sanzioni amministrative ed oneri.

Si precisa che è stata stipulata Convenzione con il Comune di Penne ai fini delle modalità di attuazione delle norme del Comparto PEU di Contrada Casale, convenzione stipulata in data 30.6.2003 rep. 4 dal Rogante Dott. Xxxx segretario generale del Comune di Penne. Il fabbricato ricade all'interno del P.E.U. di contrada Casale regolato dall'art. 5 delle N.T.A. e della relativa convenzione – art. 5 Comparto Edilizio di Attuazione

Parti comuni: le parti comuni sono rappresentate dal tetto, dalle pareti esterne del fabbricato, l'intera area coperta e scoperta, l'androne, il vano scala, locale contatore (acqua e Enel), autoclave; non sono state riscontrate servitù gravanti sul bene pignorato;

Oneri condominiali: nella CTU si legge che non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali; non è stato possibile accertare gli oneri condominiali.

Disponibilità dell'immobile: l'immobile risulta libero

**Prezzo base d'asta 191.612,50**

**Offerta minima ammissibile Euro 143.709,37**

**Rilancio minimo in aumento Euro 2.000,00**

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione del C.T.U. consultabile sul sito internet del Tribunale di Pescara e sul sito Astegiudiziarie.it

### **VISITA DELL'IMMOBILE**

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare il bene in vendita entro quindici giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni si svolge 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 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).

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, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti 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.

Il bene viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni 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: Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.; il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito di seguito indicato: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it); il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

### **Offerta**

l'offerta può essere 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 per la formulazione delle offerte è fissato entro il giorno precedente la vendita; 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 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 di 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 presenta l'offerta;

per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta deve essere: a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà

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

nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015. I gestori della vendita telematica ne danno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità.

In questo caso le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato; l'offerta verrà formulata con modalità non telematica e in essa saranno contenute tutte le informazioni previste per l'offerta telematica con i relativi allegati.

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

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

**Cauzione:**

**L'offerente deve versare una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione (la causale del bonifico 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 di Credito Cooperativo di Castiglione M.R. e Pianella – filiale di Pescara - intestato

à: "TRIB. PESCARA - PEI 41/2024 R.G. coordinate IBAN IT 22 J 08473 15400 000 000 155640, 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 dell'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 data della 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 hanno 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 suo 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.

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

- verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- 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 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 sarà 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 PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:**

il professionista procede ad avviare la gara tra gli offerenti, secondo le 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 ha 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 ha 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 maggior offerta formulata e comunica al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate. 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 in cui nell'offerta non sia indicato un termine o 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 soltanto 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 G.E.

Il versamento del saldo 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./... 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 (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 deve avere 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);
- 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.

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. 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, 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.

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 provvederà 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) 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)**: "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'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231."

Scaduto il termine fissato per il versamento del saldo prezzo e della percentuale aggiuntiva per caso, in caso di mancato versamento, 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 10 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"). 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. 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  $\frac{2}{5}$  al residuo credito dell'Istituto oppure paghi la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'unità immobiliare espropriata ai  $\frac{3}{5}$  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 paghi 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;
- 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 su 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 Inlinea 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, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it; d) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, 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.

Pescara, lì 05 febbraio 2025

*Il professionista delegato  
Avvocato Matteo D'Aurizio*