

Tribunale Ordinario di Pescara

Ufficio esecuzioni immobiliari

Esecuzione Immobiliare 209/2022 R.G.E.

Avviso di vendita senza incanto con eventuale gara in modalità
asincrona telematica. Secondo tentativo.

Il Dott. Amedeo De Simone, con studio in Pescara, alla Via Firenze n. 155, delegato dal Giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. , per il compimento delle operazioni relative alla vendita e di quelle successive, giusto provvedimento di delega del giorno 11/07/2023,

AVVISA

che il giorno **28/07/2026 alle ore 09:00**, presso l'aula dedicata alle vendite delegate del Tribunale di Pescara, Via A. Lo Feudo, terzo piano, blocco C, procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, darà l'avvio alla gara nella forma di **vendita asincrona con modalità telematica** dei beni immobili, meglio descritti nella relazione di stima dell' Ing. Paola Zazzara del giorno 11/06/2023.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 2

- Proprietà 1/1 di:

Bene n° 5 – Appartamento ubicato a Loreto Aprutino 65014 (PE) - Contrada Poggio Ragone n. 9, piano T - 1.

L'appartamento che si sviluppa su due piani: piano terra e piano primo destinato a civile abitazione, appartenente ad un fabbricato unifamiliare che si eleva per due piani fuori terra oltre al piano sottotetto. L'abitazione è composta a piano terra da: un ingresso, una cucina, un ripostiglio nel sottoscala, una cantina e un locale

autoclave. Il piano primo è suddiviso in: zona giorno con cucina, sala, due bagni, tre camere da letto ed ampi balconi, nel piano c'è una botola che conduce al sottotetto non praticabile.

L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati Comune di Loreto Aprutino (PE) al fg. 45, part. 357, sub 6 (ex sub 2), categoria A/7, graffato si, classe 1, consistenza 9 vani, rendita euro 766,94.

Il fabbricato confina con la particella 273 intestata a ... omissis ... , con il terreno particella 356 di proprietà ... omissis ..., con un piccolo fabbricato particella 403 sempre intestato a ... omissis ... e con la strada denominata Contrada Poggio Ragone del Comune di Loreto Aprutino, salvo altri e più aggiornati confini.

Bene n° 6 – Appartamento ubicato a Loreto Aprutino 65014 (PE) - Contrada Poggio Ragone n. 9, piano T.

L'appartamento si trova a piano terra destinato a civile abitazione, appartenente ad un fabbricato che si eleva per due piani fuori terra oltre al piano sottotetto.

L'appartamento tipologia monolocale è composta da: un ingresso che precedentemente era un portico, una cucina abitabile, un disimpegno, un ripostiglio, un bagno ed una camera con annessa un'altra piccola stanza adibita a cabina armadio.

L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati Comune di Loreto Aprutino (PE) al fg. 45, part. 357, sub 5 (ex sub 3 categoria C/6), categoria A/7, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita euro 298,25.

Il fabbricato confina con la particella 273 intestata a ... omissis ..., con il terreno particella 356 di proprietà ... omissis ..., con appartamento sub 6 intestato a ... omissis ..., con un piccolo fabbricato particella 403 sempre intestato a ... omissis ... e con la strada denominata Contrada Poggio Ragone del Comune di Loreto Aprutino, salvo altri e più aggiornati confini.

Bene n° 7 – Area urbana ubicata a Loreto Aprutino 65014 (PE) - Contrada Poggio Ragone n. 9, piano T.

La particella identificata con il fg 45, part. 357, sub 4 (ex sub 1) rappresenta la corte di pertinenza esclusiva che circonda il fabbricato su tutti e quattro i lati. L'area delimita completamente l'intera proprietà di La corte è destinata prevalentemente a parcheggio e giardino a servizio delle unità abitative sub 5 e sub 6.

Identificata al catasto fabbricati - fg. 45, part. 357, sub 1, categoria EU, graffato si - fg.45, part. 357, sub 4, categoria EU, graffato si, al catasto terreni - fg. 45, part. 357, sub 1, qualità seminativo.

Il fabbricato confina con la particella 273 intestata a ... omissis ..., con il terreno particella 356 di proprietà ... omissis ..., con gli appartamenti sub 5 e sub 6 intestati a ... omissis ..., con un piccolo fabbricato particella 403 sempre intestato a ... omissis ... e con la strada denominata Contrada Poggio Ragone del Comune di Loreto Aprutino, salvo altri e più aggiornati confini.

Vendita non soggetta ad I.V.A.

Valore d'asta/Prezzo di riferimento: € 159.679,43 (euro centocinquantanovemila/seicentosettantanove/quarantatrè).

Rilanci minimi in caso di gara: € 2.000,00 (euro duemila/zerozero).

Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad € 119.759,57 (euro centodiciannovemila-settecentocinquantanove/cinquantasette) pari al 75% del valore d'asta sopra indicato.

Condizioni generali della vendita

Le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori dipendenza e pertinenze ad esse relative servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori.

I beni sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti suscettibili di cancellazione e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

La liberazione degli immobili, laddove occupati dal debitore e 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.

Modalità delle vendita telematica

Il GESTORE della vendita telematica è: Aste Giudiziarie Inlinea Spa;

Il PORTALE del gestore della vendita telematica è: www.astetelematiche.it ;

Il REFERENTE della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Dott. Amedeo De Simone.

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 .

- All'offerta sono allegati: a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente; b) 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 del Tribunale di Pescara www.tribunale.pescara.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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); e) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto e 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.

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

Si precisa che all'offerta dovrà essere inserita l'indicazione delle coordinate IBAN dell'offerente al fine di consentire al professionista delegato la restituzione della cauzione per la mancata aggiudicazione.

- Si precisa, altresì, che, per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia 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).

- In particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati siano 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), 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 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 viene 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

La cauzione dovrà essere presentata mediante bonifico bancario con la causale "versamento cauzione" ed allegata all'offerta unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto.

L'offerente deve versare, con modalità telematiche, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente n.153155 intestato al Tribunale di Pescara - Proc. Es. Imm.re n.209/2022 R.G.E. acceso presso Banca di Credito Cooperativo di Castiglione Messer Raimondo e Pianella – Filiale di Pescara – Codice IBAN: IT 82 H 08473 15400 000000153155.

Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; qualora, nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

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

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

Termine per la formulazione delle offerte e data della vendita

Le offerte dovranno essere presentate **entro le ore 12:00 del 27/07/2026**.

La vendita avverrà il giorno immediatamente successivo ossia il **28/07/2026 alle ore 09:00**.

Il 28/07/2026 si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo.

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

Il professionista verifica preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza. All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista procede come segue:

In caso di presentazione di unica offerta ammissibile:

a) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente nei limiti di ammissibilità dell'offerta) l'offerta è accolta ed il bene 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.

In caso di presentazione di più offerte ammissibili:

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo e comunque nella ordinanza);

b) 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: 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.

c) il professionista procederà 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) è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di

riferimento” 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) è inferiore al “valore d’asta/prezzo di riferimento” 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

Esame delle offerte

- L’esame delle offerte è effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato.

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

- La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche ha luogo tramite l’area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta minuti dell’inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta.

- 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 entro i termini sopra indicati;

- procede 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 e alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Gara tra gli offerenti

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

I rilanci sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a:

- euro 2.000,00 per il LOTTO 2.

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.

La gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà 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 ha 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 un 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).

L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta e 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.

- 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 hanno effettuate.

- Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione

Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita.

Condizione generali dell'assegnazione

Il professionista delegato provvederà 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 ha avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non ha luogo in quanto l'unica offerta è stata di importo

inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non ha avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta è 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.

Informazione per l'aggiudicatario

Il versamento del saldo prezzo, dovrà 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 prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente sul n.153155 intestato al Tribunale di Pescara - Proc. Es. Imm.re n.209/2022 R.G.E. acceso presso Banca di Credito Cooperativo di Castiglione Messer Raimondo e Pianella – Filiale di Pescara – Codice IBAN: IT 82 H 08473 15400 000000153155, (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 una assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pescara procedura esecutiva n.209/2022 R.G.E.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di

cauzione saranno acquisite a titolo di multa; ii) il professionista procederà a fissare immediatamente un 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. 16/07/1905, n. 646, ovvero del D.P.R. 21/01/1976, n.7, ovvero dell'art. 38 del D.Lgs. 10/09/1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avrà 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 l'80% dell'importo al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantito da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. ;

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

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario e salvo conguaglio finale, per far fronte alle spese e all'assolvimento delle imposte, con l'avvertenza che le somme versate andranno imputate anzitutto ai 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 un 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 delegato 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 delegato, 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. 06/06/2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora la costruzione dell'immobile sia iniziata dopo il 17/03/1985 e si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica o, in mancanza, dalla trascrizione del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Ai sensi dell'art. 61 del decreto n. 646 del 16/07/1905 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 del 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 sarà 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 01/10/1983, a norma delle disposizioni di cui al capo IV, L. 47/85, l'aggiudicatario avrà 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, 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: a) risultino decorsi 24 mesi dalla presentazione della domanda; b) 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.

Maggiori informazioni potranno richiedersi presso lo studio del professionista delegato Dott. Amedeo De Simone sito in Pescara alla Via Firenze n.155, telefono 085 4225059; e-mail amedeo.desimone@odc.pescara.it .

Pescara, 22/04/2026

Il Professionista delegato dal G.E.

Dott. Amedeo De Simone