

## **TRIBUNALE DI VASTO**

*Sezione Civile – Settore Esecuzioni Immobiliari*

\*\*\*\*\*

*Procedura Esecutiva n. 14/2024 R.G.E.I.*

\*\*\*\*\*

### **AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto **Avvocato Vincenzo COCCHINO** del Foro di Vasto, con studio in Casalbordino alla Via San Sebastiano n. 69, piano primo, tel e fax 0873.907070, indirizzo pec: vincenzo.cocchino@pec.ordineavvocativasto.it, email: cocchino@studiococchino.it delegato ai sensi dell'art. 591/bis c.p.c dal G.E. presso il Tribunale di Vasto in data 26 novembre 2025 al compimento delle operazioni di vendita dei beni pignorati nella procedura esecutiva iscritta al n. 14/2024 R.G.E.I.,

#### **AVVISA**

che il giorno **martedì 21 luglio 2026 alle ore 11.30** e prosiegua, innanzi a sé e presso il suo studio procederà all'esame delle offerte e al

**\*\*\* II° ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO\*\*\***

**\*\*\*CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA\*\*\***

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 23.59 del giorno quello fissato per l'esame delle offerte e vendita senza incanto, quindi, improrogabilmente **entro le ore 23.59 del giorno 20 luglio 2026**, a pena di inefficacia dell'offerta.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, che avrà durata di **48 ore** a partire dal suo inizio (con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi).

\*\*\*\*\*

## DESCRIZIONE IMMOBILI

### LOTTO 1 (*uno*)

Unità immobiliare sita in Monteodorisio (CH) alla Via Pierdicasso Barrile n. 55, e precisamente: appartamento al piano terra facente parte di una costruzione edificata verso la fine degli anni 1960 e l'inizio degli anni 1970, censito al C.F. del Comune di Monteodorisio al **foglio 15 particella 336, Subalterno 4**, categoria A/2, classe U, vani catastali 2,5, superficie complessiva 82 mq, Rendita € 180.76, Via Piedicasso Barrile n. 55 Piano T.

**PREZZO BASE: Euro 38.180,00** (trentottomilacentottanta virgola zero zero);

Valore di perizia: Euro 47.725,00 (quarantasettemilasettecentoventicinque virgola zero zero);

Offerta minima per la partecipazione alla vendita ai sensi dell'art.571, II comma, c.p.c: Euro 28.635,00 (ventottomilaseicentotrentacinque virgola zero zero)

Offerta minima in aumento in caso di gara: Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

Il tutto meglio identificato in atti.

### NOTIZIE TECNICHE E URBANISTICHE

Come risulta dalla perizia tecnica del C.T.U. Ing. Fabio Mancini, con studio in Vasto (CH) alla Via Ciccarone n.98, **alla quale ci si riporta integralmente per tutto quanto in essa contenuto e precisato e qui di seguito non indicato, e consultabile sui siti di pubblicità [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) nonché sul PVP:**

- **Occupazione:** immobile occupato dal debitore esecutato;
- **Urbanistica:** dall'elaborato Elaborato grafico avente come titolo ed oggetto: "Progetto costruzione casa civile abitazione, L'elaborato è datato 07.11.1964 e non riporta su di esso alcun timbro autorizzato o riferimento a istanza di richiesta ad ottenimento di Licenza/Concessione Edilizia. Essendo comunque un elaborato trasmesso direttamente dal competente ufficio tecnico del detto comune, si assume che quest'ultimo sia l'elaborato grafico allegato ad una richiesta del tempo, al fine dell'ottenimento della Licenza autorizzata a edificare). Il fabbricato è dotato di Certificato di Abitabilità pratica n. 50 del 25.03.1971, nel quale il Comune di Monteodorisio autorizza l'abitabilità della casa descritta come "sopraelevazione della casa urbana, composta di n. 6 vani e n. 1 vani accessori confinante con strada comunale in tre lati e proprietà aliena. L'autorizzazione di abitabilità continua: "che la costruzione stessa è stata iniziata il 26 novembre 1967 ed ultimata il 02 ottobre 1970". L'autorizzazione di abitabilità decorre dal 02 ottobre 1970.; nel P.R.E. l'immobile ricade in "ZONA A – CENTRO STORICO CLASSE di qualità Q3, EDIFICI ORIGINARI CON INTERVENTI INCONGRUI – CATEGORIA DI INTERVENTO R3".

**Regolarità urbanistica:** sussistono difformità consistenti in diversa ripartizione degli spazi interni, meglio dettagliati nella Relazione peritale alla quale si rimanda. Ciò è riscontrato poiché il medesimo vano che doveva essere “negoziato” ma che oggi è un “vano residenziale”, doveva vedersi terminato con separazione al locale “deposito” per tramite di un tramezzo o comunque di un setto murario non portante. Allo stato dei luoghi invece viene riscontrata una rastremazione del citato divisorio ed un’ulteriore diversa destinazione d’uso, ora riguardante quello che doveva essere il “deposito”. Infatti, dalla rastremazione del muro divisorio, si entra in quella che è una “cucina” abitabile. A sua volta, la cucina, separata da un altro divisorio che apre ad un “disimpegno”, un locale “ripostiglio/deposito”, in parte quest’ultimo allargato rispetto al progetto in termini di superficie a discapito del vano di ingresso, ed un vano accessorio adibito a “w.c.”. Infine, parlando delle lievi modifiche prospettiche si segnalano la mancanza di due finestre lungo la muratura perimetrale, la presenza di una finestra in luogo della vetrina o comunque porta finestra che doveva essere presente per l’accesso del negozio, la presenza reale di un accesso all’unità che entra dal vano cucina per tramite di una porta in legno. Dall’altra parte, l’ingresso alla zona residenziale che porta poi al piano superiore è rimasto. Il vano “ingresso” come appena descritto è ridotto in termini di superficie a favore della diversa distribuzione per fare più spazio al ripostiglio con interesse anche del sottoscala. La scala è rimasta ed è stata realizzata dove previsto. Le altezze dei vani sono diverse fra loro, in quanto nel vano a sinistra della planimetria (ovvero in quello autorizzato come negozio ma in realtà vano residenziale), è stato realizzato un controsoffitto in legno, che porta comunque ad un’altezza regolamentare ai fini di salubrità pari a 2,90 m (pavimento – solaio minimo 2,70 ml). A tal proposito si evidenzia come i rapporti aero-illuminanti che prevedono che la superficie finestrata, al fine della regolarità per gli ambienti residenziali deve essere pari 1/8 della superficie calpestabile, non è rispettato e pertanto occorrerebbe provvedere ad opportuni aggiustamenti in termini di aerazione meccanica controllata o modifica ulteriore delle dimensioni delle finestre. Comunque sia le difformità riscontrate sono suscettibili di “sanatoria” per tramite della predisposizione e presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) cd tardiva, nella quale venga oggettivato per tramite di un progetto urbanistico quanto precedentemente riepilogato. Inoltre, sarà il caso di predisporre delle opere che vadano a integrare lo stato dei rapporti aero-illuminanti e che tornino a dare conformità all’unità. Come costi per portare in sanatoria il monocale rilevato a piano terra, si possono riassumere in: Lavori di adeguamento per i rapporti aero-illuminanti. Lavori sostituzione ed adeguamento misura infisso (stimato – a corpo): € 2000,00 (euro duemila virgola zero zero); Lavori per installazione ventilazione meccanizzata w.c. (stimato – a corpo): € 500,00 (euro cinquecento) Pratica Urbanistica

– prima parte – Diritti di istruttoria comunali per S.C.I.A.: € 75,00 (euro settantacinque virgola zero zero); Oblazione per sanatoria: € 1000,00 (euro mille virgola zero zero); Oneri per cambio d’uso (stimato – in caso di sanatoria sono da comminare in misura doppia): € 1000,00 (euro mille virgola zero zero); Onorario professionista (stimato): € 1000,00 (euro mille virgola zero zero) + iva e cassa Pratica Catastale Diritti catastali: € 70,00 (euro settanta virgola zero zero); Onorario professionista (media di mercato): € 500,00 (euro cinquecento virgola zero zero). Pratica Urbanistica – seconda parte – Diritti di istruttoria comunali per S.C.AG.I.: € 75,00 (euro settantacinque virgola zero zero); Onorario professionista (media di mercato): € 1000,00 (euro mille virgola zero zero) TOTALE DI CUI ALLE VOCI PRECEDENTI: LAVORI DI ADEGUAMENTO + PRATICA URBANISTICA PRIMA PARTE + PRATICA CATASTALE + PRATICA URBANISTICA SECONDA PARTE = € 5575,00.

- **Condominio:** Non sussiste condominio.

-- **Classe energetica:** l’immobile è dotato di Attestazione di prestazione energetica n. 6905525000552938 valido fino al 03/03/2035, dal quale risulta che ricade nella classe energetica “G”.

- **Ulteriori notizie:** La costruzione si compone di un fabbricato avente natura residenziale, collocato presso la Via Pierdicasso Barrile di Monteodorisio. L’unità subalterno 4 presenta un accesso indipendente da strada riservata e si presenta come un monolocale indipendente posto al piano terra. Le strutture portanti sono costituite da muratura portante poggianti su fondazione superficiale in cemento debolmente armato tipico degli anni in cui è stato costruito l’immobile. L’appartamento ha come esposizione cardinale SUD/SUD-OVEST, presentando una superficie lorda di 82 mq con altezza interpiano di 2,90 m. La superficie interna si presenta così distribuita: ingresso su cucina abitabile. Per tramite di un varco su muratura non portante corrispondente a porta in legno si apre ad un disimpegno che collega un ripostiglio sottoscala ed un piccolo W.C.. Tornando verso la cucina abitabile, in corrispondenza guardando verso EST, vi è un ampio locale soggiorno. L’immobile si presenta in uno stato di conservazione medio, tendente al basso. Tale stato si denota dalle finiture delle facciate del corpo di fabbrica, il quale ha forte necessità di manutenzione. All’interno l’appartamento risulta interessato da fenomeni di infiltrazione e di umidità di risalita, soprattutto nei locali bagno.

**Formalità pregiudizievoli** (salvo ulteriori sopravvenute): Ipoteca Volontaria in rinnovazione iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Chieti il 21/03/2023 ai nn. 5060/380; Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Chieti il 29/07/2015 ai nn. 11781/8979; Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Chieti il 21/02/2024 ai nn. 3381/2654.

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## LOTTO 2 (due)

Unità immobiliare sita in Monteodorisio (CH) alla Via Piedicasso Barrile n. 55, e precisamente:

Appartamento al piano T-1-2-3 inserito in fabbricato edificato verso la fine degli anni 1960 e l'inizio degli anni 1970, censito al C.F. del Comune di Monteodorisio al **foglio 15 particella 336, Subalterno 5**, categoria A/2, classe U, vani catastali 9, superficie complessiva 255 mq, Rendita € 650.74, VIA PIERDICASSO BARRILE n. 55 Piano T-1 - 2-3.

**PREZZO BASE: Euro 80.024,00** (ottantamilaventiquattro virgola zero zero);

Valore di perizia: Euro 100.030,00 (centomilatrenta virgola zero zero);

Offerta minima per la partecipazione alla vendita ai sensi dell'art.571, II comma, c.p.c: Euro 60.018,00 (sessantamiladiciotto virgola cinquanta)

Offerta minima in aumento in caso di gara: Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero).

Il tutto meglio identificato in atti.

Come risulta dalla perizia tecnica del C.T.U. Ing. Fabio Mancini, con studio in Vasto (CH) alla Via Ciccarone n. 98, **alla quale ci si riporta integralmente per tutto quanto in essa contenuto e precisato e qui di seguito non indicato, e consultabile sui siti di pubblicità [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) nonché sul PVP:**

- **Occupazione:** immobile occupato dal debitore esecutato;
- **Urbanistica:** dall'elaborato Elaborato grafico avente come titolo ed oggetto: "Progetto costruzione casa civile abitazione, L'elaborato è datato 07.11.1964 e non riporta su di esso alcun timbro autorizzato o riferimento a istanza di richiesta ad ottenimento di Licenza/Concessione Edilizia. Essendo comunque un elaborato trasmesso direttamente dal competente ufficio tecnico del detto comune, si assume che quest'ultimo sia l'elaborato grafico allegato ad una richiesta del tempo, al fine dell'ottenimento della Licenza autorizzata a edificare). Il fabbricato è dotato di Certificato di Abitabilità pratica n. 50 del 25.03.1971, nel quale il Comune di Monteodorisio autorizza l'abitabilità della casa descritta come "sopraelevazione della casa urbana, composta di n. 6 vani e n. 1 vani accessori confinante con strada comunale in tre lati e proprietà aliena. L'autorizzazione di abitabilità continua: "che la costruzione stessa è stata iniziata il 26 novembre 1967 ed ultimata il 02 ottobre 1970". L'autorizzazione di abitabilità decorre dal 02 ottobre 1970.; nel P.R.E. l'immobile ricade in "ZONA A – CENTRO STORICO CLASSE di qualità Q3, EDIFICI ORIGINARI CON INTERVENTI INCONGRUI – CATEGORIA DI INTERVENTO R3".
- **Regolarità urbanistica:** Il piano primo del fabbricato oggetto di perizia riguarda l'autorizzazione e la medesima realizzazione di un appartamento residenziale che si sviluppa su più

livelli, partendo per l'appunto dal vano di ingresso che si è incontrato al piano terra venendo in elevazione. Si riscontrano comunque delle difformità su questo livello, le quali però, sono da intendersi come una mera e diversa distribuzione degli spazi interni (difformità minori in gergo). Difformità localizzate ad aggiustamenti dimensionali delle camere costituenti l'appartamento, piuttosto che all'ingresso della scala che porta al piano ulteriormente superiore, che da autorizzazione doveva trovarsi all'interno della cucina, mentre nella realtà si trova nel disimpegno/corridoio. Relativamente alle differenze dimensionali, è da precisare che l'autorizzazione vedeva la futura realizzazione di n.3 camere, mentre nella realtà ne sono state edificate solamente n.2 (visibilmente più grandi). Al di fuori di quanto descritto, il resto dell'appartamento previsto nel primo piano resta comunque uguale a quanto autorizzato. Anche al piano secondo vi sono evidenti difformità da quanto autorizzato a quanto effettivamente edificato. Lo stato dei luoghi porta un secondo appartamento quasi gemello all'appartamento del piano primo. Difatti nel piano secondo manca la cucina. La configurazione rilevata è ben diversa da quella autorizzata la quale prevedeva ed autorizzava un locale sottotetto con un terrazzo praticabile. Dal prospetto che si rimette nel seguito si capisce anche quanto dovesse essere alto il fabbricato e come quest'ultimo fosse autorizzato per arrivare al piano secondo. Vi è pertanto una evidente sopraelevazione. Dal piano secondo si termina poi in quello che è il PIANO TERZO, identificato come un "vano tecnico" ovvero la soffitta identificata come lo spazio d'aria di separazione fra le falde di copertura e l'ultimo piano abitabile (ovvero il secondo). Si riporta nel seguito lo schema di rilievo eseguito a seguito del sopralluogo del 29.11.2024. La copertura è a falde costituita da travi in legno e tavelloni di laterizio con tegole terminali. La suscettibilità a "sanatoria" delle difformità riscontrate per la parte residenziale che si sviluppa ai piani, deve vedersi attenzionata dalle norme previste dal P.R.E., anticipato all'inizio della presente analisi di conformità. Si premette sin da subito che a discrezione dello scrivente C.T.U. non tutti gli illeciti potranno essere suscettibili di sanatoria edilizia. Abbiamo difatti su-descritto degli illeciti più o meno gravi. Infatti, per il caso in esame potremmo definire che: la diversa distribuzione degli spazi interni, intesa come mera diversità nella ripartizione interna delle camere e degli spazi, sia da intendere come un illecito "minore", in quanto facilmente affrontabile col concetto di "sanatoria edilizia" oggi presente in luogo del passato "condono edilizio". Concetti simili nell'immaginario collettivo, ma molto diversi fra loro poiché basta ricordare semplicemente che ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001, un immobile è suscettibile di sanatoria edilizia lì dove la realizzazione eseguita abusivamente possa essere autorizzata sia nell'epoca in cui l'abuso è stato eseguito e sia nell'epoca in cui l'abuso viene "denunciato" per mezzo di presentazione di una istanza o di una richiesta di autorizzazione

postuma. Il condono edilizio è diverso poiché quest'ultimo prevedeva la regolarizzazione ai fini urbanistici dietro il pagamento di un corrispettivo di oblazione calcolato in base alla dimensione e alla fattispecie dell'abuso stesso. Tale precisazione apre agli altri abusi rilevati presso l'unità immobiliare oggetto di perizia. Relativamente alla diversa destinazione d'uso riscontrata che vede la destinazione residenziale rispetto a quella commerciale (monolocale al posto del negozio), essa non si configura come un incremento di carico urbanistico ed è una destinazione d'uso ammessa dalle norme tecniche all'art. 29 del P.R.E. e suoi rimandi, del Comune di Monteodorisio, ed è pertanto facilmente affrontabile col concetto di sanatoria edilizia. Il problema sorge nell'affrontare l'analisi di conformità del SECONDO e TERZO PIANO del fabbricato oggi esistenti. Difatti abbiamo premesso come l'articolo 29 del P.R.E. classifichi con la lettera "Q" la qualità degli edifici rientranti nel centro storico e con la lettera "R", ne descriva le tipologie di intervento possibili. Nel nostro caso l'attuale P.R.E. comunale di Monteodorisio inquadra nelle proprie cartografie, il fabbricato oggetto di perizia come qualità Q3 ovvero Edifici appartenenti al sistema insediativo originario, tipici del sistema costruttivo locale che concorrono a determinare il valore architettonico ed ambientale del luogo, che hanno subito lievi e/o parziali interventi di ristrutturazione non congruenti. E inquadra nella categoria R3 gli interventi ammessi che riguardano anche gli interventi urbanistici di ristrutturazione edilizia. Bisogna chiarire che all'art. 29 si precisa che gli interventi di ristrutturazione edilizia non prevedono aumenti di superficie e/o di volume, a meno che nella tavola denominata P7, vi sia espressa indicazione del numero di piani abitabili sopraelevabili. Per il caso in esame è utile continuare la lettura dell'art. 29 il quale prevede che, al fine di soddisfare le reali esigenze abitative nel breve e medio periodo in modo coerente con il contesto urbano e con i valori tipologici presenti, anche per quei fabbricati facenti parte della categoria di interventi R3 ma che non abbiano espressa indicazione di possibilità di sopraelevazione (come il fabbricato in esame), c'è la possibilità di presentare istanza per tramite del Permesso di Costruire, corredata da elaborati progettuali, di cui esito è rimesso a discrezione dello sportello S.U.E. comunale dopo aver eseguito un sopralluogo entro 60 giorni, il quale valutato quanto relazionato ed allegato all'istanza, si possa riservare di emettere un parere positivo o negativo, costituendo questo un mero approccio definito – una tantum – e non una prassi da consolidare. Inoltre, si legge che l'istanza corredata da progettazione adeguata per tramite di un tecnico abilitato, debba descrivere una relazione che certifica la coerenza dell'intervento richiesto con il contesto urbano, con i valori storici, architettonici e tipologici dell'immobile oggetto di intervento e con quelli esistenti in prossimità dello stesso. Ora, pur ammettendo che su molti aspetti, anche legati ai fabbricati limitrofi quello oggetto di perizia (ad esempio aspetti legati alla costruzione, piuttosto che all'altezza), ci sia una

certa coerenza formale rispetto a diversi fattori che possano ritenere che l'immobile sopra-elevato sia coerente con il contesto ove è ubicato, ma, non essendo per l'appunto una prassi da consolidare, ma un approccio – una tantum – a valutazione dei tecnici incaricati dal S.U.E. comunale che eseguiranno sopralluogo a seguito di richiesta ad istanza (come leggibile nella medesima norma di P.R.E.); valutato che l'intervento è stato realizzato in assenza di tale valutazione oggi prevista dalle norme di P.R.E., intervento eseguito nel corso degli anni, e che non si riesce a risalire con precisione a quando è stato commesso l'abuso. Unica traccia storica a tal proposito è la planimetria in atti catastali del 1995, la quale però riporta parzialmente la sopra-elevazione (riporta il secondo piano, ma non il terzo sottotetto) e non fa fede come data di esecuzione dell'abuso, poiché non oggettiva in maniera univoca che in quella sede sia stato prodotto l'accatastamento poiché è stata eseguita una sopraelevazione, ma come dovrebbe essere, riporta quello che fedelmente il tecnico incaricato dell'epoca ha rilevato in sede di sopralluogo, considerando che nella predetta planimetria catastale non viene rappresentato il vano tecnico sottotetto; precisato che ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 gli interventi suscettibili di sanatoria edilizia possono essere tali se l'illecito edilizio commesso sia possibile realizzarlo sia all'epoca di realizzazione di quest'ultimo, sia nell'epoca in cui se ne richiede autorizzazione postuma; acclarato che l'abitato oggetto di perizia ricade in una zona omogena di piano regolatore definita come ZONA A – CENTRO STORICO, il quale per definizione vieta gli aumenti di volume e di superficie e soprattutto nelle previsioni di piano del P.R.E. comunale stesso, non prevede che sia un fabbricato con possibilità di sopraelevazione; aspetto molto spesso sottovalutato, considerato che la struttura portante costituita da muratura portante poggiante su di una fondazione superficiale, la quale si ipotizza per epoca di costruzione originaria costituita da un cordolo perimetrale di calcestruzzo debolmente armato, possa vedersi gravato ulteriormente della sopraelevazione realizzata per l'appunto come abbiamo visto in un'epoca indefinita, potrebbe quest'ultima non essere (ma come sicuramente non sarà rispondente) alle normative sismiche susseguitesesi negli anni; si ritiene che in questa sede, l'unica via possibile per rendere conforme l'unità abitativa che si sviluppa ai piani, sia quella di riportare lo stato dei luoghi allo stato autorizzato con Licenza Edilizia del 1967. Difatti si sostiene, vista la non certezza della suscettibilità totale del concetto di sanatoria previsto dall'art. 36 dpr 380/01 (vedi quanto descritto per le possibilità di sopraelevazione), si ritiene che sia necessario ripristinare lo stato autorizzato che prevedeva il piano terra, il primo piano ad uso abitativo ed il piano sottotetto ripristinato ad altezza evinta dal prospetto autorizzato (2,30 ml) ed il terrazzo praticabile. Per quanto finora descritto, si può definire che per quanto riguarda l'abitazione che si sviluppa ai piani, l'intervento sia parzialmente suscettibile di sanatoria edilizia, dietro presentazione di una Richiesta

di Permesso di Costruire, la quale vada ad articolare le seguenti fasi. Piano di demolizione e ripristino allo stato autorizzato Lavori di demolizione a sezione obbligata, comprensivi di messa in sicurezza dell'area per l'esecuzione delle opere secondo i dettami del D.Lgs 81/08, comprensivo di smaltimento dei rifiuti edilizi prodotti dalla demolizione e trasporto a discarica, comprensivo di analisi dei materiali eventualmente da analizzare prima di confluirgli in discarica autorizzata, comprensivo di eventuale cernita del materiale edilizio riutilizzabile (mattoni pieni, tegole/coppi in copertura, travi in legno ivi presenti, tavelle di laterizio). (stimato): € 30000,00 (euro trentamila virgola zero zero); Lavori di ripristino dello status quo autorizzato dalla Licenza edilizia del 1967 Lavori di abbassamento del solaio, con ripristino del piano pavimento solaio a 2,30 ml così come previsto dalla concessione autorizzata che prevedeva la realizzazione di un sottotetto non abitabile, comprensivo di pavimentazione del terrazzo esterno praticabile, comprensivo del riutilizzo di eventuale materiale edilizio riutilizzabile dalla fase di demolizione pregressa, comprensivo anche di intonacatura dove occorrente (stimato): € 30000,00 (euro trentamila virgola zero zero). Pratica Urbanistica – prima parte – Diritti di istruttoria comunali per P.d.C.: € 75,00 (euro settantacinque virgola zero zero); Oblazione per sanatoria: € 1000,00 (euro mille virgola zero zero); Onorario professionista (media di mercato): € 3000,00 (euro tremila virgola zero zero) oltre iva e cassa di previdenza. Pratica Catastale Diritti catastali: € 70,00 (euro settanta virgola zero zero); Onorario professionista (media di mercato): € 500,00 (euro cinquecento virgola zero zero). Pratica Urbanistica – seconda parte – Diritti di istruttoria comunali per S.C.AG.I.: € 75,00 (euro settantacinque virgola zero zero) Onorario professionista (media di mercato): € 1000,00 (euro mille virgola zero zero) TOTALE DI CUI ALLE VOCI PRECEDENTI: PIANO DI DEMOLIZIONE E RIPRISTINO + LAVORI DI RIPOSTO ALLO STATUS QUO AUTORIZZATO + PRATICA URBANISTICA PRIMA PARTE + PRATICA CATASTALE + PRATICA URBANISTICA SECONDA PARTE = € 65.720,00 (euro sessantacinquemila settencentoveventi virgola zero zero) Il totale è stato defalcato dal valore di mercato stimato.

- **Condominio:** Non sussiste condominio.
- **Classe energetica:** l'immobile è dotato di Attestazione di prestazione energetica n. 6905525000552939 valido fino al 03/03/2035, dal quale risulta che ricade nella classe energetica "G".
- **Ulteriori notizie:** La costruzione si compone di un fabbricato avente natura residenziale, collocato presso la Via Pierdicasso Barrile di Montedorisio. L'unità subalterno 5 presenta un accesso indipendente da strada pubblica e tale Via Pierdicasso Barrile e si presenta come una struttura residenziale sviluppata su più livelli. Le strutture portanti sono costituite da muratura

portante poggianti su fondazione superficiale in cemento debolmente armato tipico degli anni in cui è stato costruito l'immobile. L'appartamento sviluppandosi ai piani, copre tutte le esposizioni cardinali presentandosi nel seguente ordine: accesso da piano terra da via Pierdicasso Barrile, si apre ad un vano ingresso e scala in muratura che porta al primo piano. Sul primo piano l'immobile si apre ad un corridoio, dove guardando ad OVEST arrivo all'ingresso della prima camera ed al W.C. Dall'accesso della scala guardando verso EST, trovo l'accesso ad una seconda camera, il ripostiglio, la cucina abitabile ed il soggiorno. Il soggiorno si apre ad un balcone che affaccia alla Via Pierdicasso Barrile. Riprendendo la scala si arriva al piano Secondo, le cui distribuzioni interne sono gemelle al piano primo, con eccezione di quest'ultimo della cucina che risulta mancante. Proseguendo la scala porta al vano sottotetto (piano terzo), il quale risulta essere un vano tecnico costituito da una camera d'aria formata dalla apposizione della copertura a due falde (composta da travi in legno con interposte tavole e mattoni pieni al cui di sopra poggiano delle tegole) e l'estradosso del solaio del secondo piano. Il vano sottotetto non è abitabile e si presenta al grezzo. Le altezze ai piani sono circa di 3,10 m. L'immobile si presenta in uno stato di conservazione medio, tendente al basso. Tale stato si denota dalle finiture delle facciate del corpo di fabbrica, il quale ha necessità forte di manutenzione. All'interno l'appartamento su entrambi i piani risulta interessato da fenomeni di infiltrazione, soprattutto nel soggiorno esposti ad EST.

- **Formalità pregiudizievoli** (salvo ulteriori sopravvenute): Ipoteca Volontaria in rinnovazione iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Chieti il 21/03/2023 ai nn. 5060/380; Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Chieti il 29/07/2015 ai nn. 11781/8979; Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Chieti il 21/02/2024 ai nn. 3381/2654.

★★★★★★★

### **AVVERTENZE**

**Potranno essere formulate offerte di acquisto anche inferiori al prezzo base e fino al 75% dello stesso (vedi offerta minima)**, ma in tal caso lo scrivente professionista non procederà all'aggiudicazione del bene: 1) in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; 2) qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e Ss. C.P.C.; nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base.

**In caso di pluralità di offerte** si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente. Ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 C.P.C.. Nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore a quello di aggiudicazione.

In caso di mancato versamento del saldo dovuto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

**- gli immobili sono visionabili previa prenotazione con il custode giudiziario IVG ABRUZZO** (Ufficio di Vasto sito in Via Bachelet c/o Palazzo di giustizia, tel. 0873.366180). La prenotazione avviene tramite il PVP oppure compilando il modulo istanza visita reperibile al seguente indirizzo : <http://www.ivgabruzzo.com/IstanzaVisitaBeni.htm> (seguite le istruzioni ivi contenute). Ulteriori recapiti: Posta elettronica certificata: [ivgpescara@pec.it](mailto:ivgpescara@pec.it); posta elettronica ordinaria: [ivgpescara1@gmail.com](mailto:ivgpescara1@gmail.com); recapiti dei funzionari IVG: 3666892779 o 3408931637 (ore ufficio); recapito fisso e fax ufficio: 085.9436430 - 085.9436431.

- L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per i casi diversi da quello di cui all'art. 560, c. 3 c.p.c., sarà emesso solo su istanza dell'aggiudicatario da far pervenire al custode con le forme di cui al periodo che precede; in ogni caso, all'atto del pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario o l'assegnatario potrà avanzare richiesta di attuazione a spese della procedura del provvedimento di cui all'articolo 586, secondo comma c.p.c. con istanza a mezzo mail e/o PEC al professionista delegato, a cui si darà corso a mezzo del custode giudiziario che richiederà al G.E apposito ordine di liberazione, che attuerà decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni; in difetto di tempestiva richiesta dell'aggiudicatario il rilascio dell'immobile potrà essere eseguito esclusivamente sulla base del decreto di trasferimento nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

\*\*\*\*\*

### **PRECISAZIONI**

- i predetti immobili vengono posti in vendita, con assoggettamento al pertinente regime fiscale e imposte come per legge, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori ed anche in relazione alla vigente normativa urbanistico-edilizia, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive

eventuali, a corpo e non a misura; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiale dell'anno in corso e dell'anno precedente, non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo 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;

- la presente vendita ha ad oggetto i beni immobili sopra descritti: eventuali beni mobili già insistenti nell'immobile non sono oggetto della presente vendita;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti se esistenti al momento della vendita; di essi verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento;

- gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); la vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);

- quanto alle indicazioni della normativa relative alla regolarità urbanistica si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 15, 5° comma e 40, 6° comma, della Legge 47/1985 ss.mm.ii.);

- contestualmente al saldo del prezzo l'aggiudicatario dovrà versare, nello stesso termine e con le stesse modalità, un fondo spese, per spese presumibili di trasferimento, pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo minore importo comunicato dal professionista, e fatta salva la possibilità di integrazione, con espresso avvertimento che in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c. con conseguente perdita della cauzione;

- la presente vendita ha ad oggetto i soli immobili: eventuali beni mobili presenti all'interno non sono ricompresi nella presente vendita;

- L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet di pubblicità di titolarità dei gestori della vendita. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal

compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA.

- se il credito per cui si procede è di natura fondiaria, per cui il pagamento andrà effettuato nelle forme previste dall'art. 41 T.U.B.;

- Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato si fa rinvio alla relazione del C.T.U. (la cui conoscenza integrale è presupposto per la partecipazione all'asta), che depurata dei dati personali relativi ai comproprietari e a eventuali terzi, è disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e al presente avviso di vendita, sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché sul "Portale delle vendite pubbliche" (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>).

\*\*\*\*\*

### **CONDIZIONI PER LA VENDITA SENZA INCANTO MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere mediante apposita funzione "Invio Offerta" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale **[www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore PEC del Ministero della Giustizia; in caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 23.59 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte, a pena di inefficacia dell'offerta.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

\*\*\*\*\*

## **CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L'offerta, in bollo, dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste; sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

\*\*\*\*\*

## **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

- a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c) 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 in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) se il soggetto offerente è minorenni, 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 tutelare;
- g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc, effettuate in separato modulo;
- i) ricevuta di pagamento del bollo effettuato in via telematica.

\*\*\*\*\*

## **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica **Astalegale.net S.p.A.**, avente **IBAN IT75A0326822300052136399670** e con unica causale “ASTA” (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura); la cauzione, a pena di inefficacia dell’offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, ovvero alla diversa misura stabilita con provvedimento del GE.

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l’orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell’offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità “OUR”, lo stesso andrà inoltrato all’istituto con la clausola “senza spese per il beneficiario”; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall’importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell’avviso, sarà motivo di esclusione dell’offerta.

\*\*\*\*\*

## **IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA**

Salvo quanto previsto dall’art. 571 c.p.c., l’offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all’aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

\*\*\*\*\*

## **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

Le buste telematiche saranno aperte all’orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale in modalità telematica delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno ed all’ora indicati nell’avviso di vendita; gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l’area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l’offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell’avviso per l’inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, che avrà durata di 48 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita, a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento, ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti).

Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo. Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato disporrà la vendita a favore del migliore offerente, da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta, a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione, ovvero, in difetto, non sussistano i presupposti di cui all'art. 572, 3° c.p.c.; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

\*\*\*\*\*

### **TERMINI PER IL SALDO PREZZO**

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (non soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario che, comunque, non potrà essere superiore a 120 giorni.

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 professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (dichiarazione antiriciclaggio).

\*\*\*\*\*

### **OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE**

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

\*\*\*\*\*

### **ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO**

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.

\*\*\*\*\*

### **DISPOSIZIONI PER IL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva che verrà indicato dal delegato.

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità sopra indicate; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme

dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Con la conseguenza che il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, 2° co, c.p.c. e 177 disp att. c.p.c.

Per tutto quanto ivi non previsto si rimanda all'ordinanza di delega consultabile su su richiamati sirti di pubblicità e alle vigenti norme di legge.

-- il G.E. è il dottor Tommaso DAVID;

-- il custode è l'IVG Abruzzo;

-- il sito internet gestore della vendita è [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

-- per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Casalbordino, lì 11 maggio 2026

Il professionista delegato  
Avv. Vincenzo Cocchino