

**TRIBUNALE CIVILE DI PESCARA**  
**AVVISO DI VENDITA di BENI IMMOBILI**  
**Esecuzione Immobiliare n. 113/2022 R.G.E.**  
**Quarto esperimento**

L'Avv. Guido Cappuccilli, con studio in Pescara, Viale G. Marconi 29, delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Pescara, al compimento delle operazioni di vendita nonché alle attività connesse ex art. 591 bis c.p.c. e conseguenti ex art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al Decreto del Ministero della Giustizia 26 Febbraio 2015 n.32, e successive modificazioni ed integrazioni,

**RENDE NOTO**

che il giorno **22 Ottobre 2024 ore 11:00** nella stanza assegnata ai Professionisti presso il Tribunale, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara, nella forma di **vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona e telematica**, (secondo le condizioni di seguito indicate e a quanto stabilito nell'ordinanza di vendita) dei beni immobili sotto indicati, oggetto dell'esecuzione immobiliare in epigrafe.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

**Appartamento ubicato a Penne (PE) – Contrada Porta Caldaia 22, interno 3 piano S1-1.**

Appartamento al piano 1°, con annessa cantina al piano seminterrato, sito all'interno di un fabbricato alla C.da Porta Caldaia 22. Si accede all'immobile da una scala esterna che necessita di ripristino strutturale mediante esecuzione di lavori indicati nella relazione a firma dell'ing. Nicola D'Ovidio (saranno eseguiti a cura della procedura soltanto alcuni lavori urgenti di messa in sicurezza). L'appartamento ha la consistenza di 5,5 vani con superficie catastale di mq 88 (rendita catastale: Euro 369,27).

**Dati catastali:** NCEU del Comune di Penne (PE), Fg. 56, Part. 430, Sub. 4, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di **Proprietà (1/1)**.

Si segnala che: l'immobile è in pessimo stato di manutenzione, viste le condizioni di conservazione della scala esterna di accesso, e vi è presenza di muffa. L'immobile non risulta agibile; inoltre lo stato di fatto non corrisponde a quanto risultante catastalmente per diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo e per interventi di ampliamento al piano seminterrato che non sono sanabili (si rimanda a quanto in proposito indicato nella perizia dal CTU). Sussistono incongruenze catastali tra la mappa censita al catasto terreni e quella censita al catasto fabbricati come evidenziato nella CTU. L'accesso all'appartamento avviene tramite area esterna censita alla part. 314.

**Disponibilità:** occupato da parte esecutata.

**Destinazione urbanistica (come riportata nella CTU):**

FOGLIO: 56 – PARTICELLA: 431 (CATASTO TERRENI - MAPPA TERRENI) STRUMENTO: PRG - Piano regolatore generale ZONA: B5 - Art.20 TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: P.E.E.P. di completamento Art.20 STRUMENTO: VI - Vincolo idrogeologico ZONA: VI - Art. 8 TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/1923 Art.8 STRUMENTO: SA - P.T.C.P. ZONA: V5 - Sistema ambientale TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Caposaldo della produzione agricola STRUMENTO: A142-C - D. Lgs. 42 del 22/01/2004 ZONA: F - Art. 142 lettera c TIPO: Poligono RICADE: 51,2% DESCRIZIONE: Fascia di rispetto di fiumi e torrenti Consulta articolo

(Fonte P.P.R. Regione Abruzzo Prima Stesura) STRUMENTO: ZSA - Microzonazione sismica ZONA: 2003 - Amplificazione locale TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Zona 3 Visualizza legenda STRUMENTO: TC - Microzonazione sismica ZONA: MLec - Terreni di copertura TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: ML - Limi inorganici, farina di roccia, sabbie fini limose o argillose, limi argillosi di bassa plasticità ec - Eluvi/Colluvi

**Prezzo base d'asta del Lotto Unico: € 25.731,00**

Oltre imposte, come per legge, da quantificarsi all'esito dell'aggiudicazione

**Offerta minima: € 19.298,25 - Rilancio minimo: € 500,00**

L'immobile posto in vendita è meglio descritto nella relazione di stima dell'esperto stimatore Geom. Leonzio Vincenzo in data 22.02.2023, che risulta depositata nel fascicolo di esecuzione n. 113/2022 del Tribunale di Pescara ed è consultabile sul "Portale delle Vendite Pubbliche" e sui siti internet in cui saranno effettuati gli adempimenti pubblicitari di seguito descritti.

Per quanto non indicato nel presente avviso, si rimanda alla relazione di stima dell'esperto Geom. Leonzio ed a quella dell'Ing. D'Ovidio, la cui conoscenza integrale è presupposto per la partecipazione alla vendita.

VISITA DEGLI IMMOBILI: Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita; la richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina del bene 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.).

#### **REGIME DELLA 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).

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità e di eventuali difformità, anche di misura, della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli immobili e degli impianti a norme di legge vigenti, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

L'immobile è 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 quelle eventualmente già indicate nella descrizione degli immobili.

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.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega si applicheranno le vigenti norme di legge.

#### **CONDIZIONI DI VENDITA**

##### **Disposizioni generali**

Il Gestore della vendita telematica è: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a..

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

### **Offerta**

L'offerta di acquisto potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica, tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed al quale è possibile accedere dalla scheda del LOTTO in vendita sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Dovranno essere scrupolosamente seguite le indicazioni contenute sul Portale delle Vendite Pubbliche circa il deposito delle domande di partecipazione/offerte di acquisto. Sul sito del Ministero di Giustizia è reperibile il manuale utente.

Il termine per la formulazione delle offerte è fissato entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita; l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso.

La dichiarazione di offerta conterrà l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta stessa. Se un termine più lungo non è fissato dall'offerente, l'offerta non può essere revocata prima di 120 giorni.

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

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare.

L'offerta dovrà contenere:

- a) copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento e copia dell'IBAN dal quale è stato disposto) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- c) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.procedure.it](http://www.procedure.it));
- d) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- e) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- g) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

E' necessario che l'offerta, in via alternativa:

- 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).



L'offerta ed i relativi documenti allegati deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma primo, D.M. n. 32 del 2015. I gestori della vendita telematica ne daranno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli dove 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 è tenuto al versamento di 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 successivamente all'aggiudicazione. L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a: "**TRIBUNALE DI PESCARA PROC. ESEC IMMOB. N. 113/2022 R.G.E.**" - **coordinate bancarie: CODICE IBAN IT63U 08473 15400 000000152978 BIC ICRAITRRD50.**

**Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale che la valuta sia maturata sul conto corrente intestato alla procedura entro i termini utili per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.**

**In particolare, 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 degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente non aggiudicatario con disposizione di bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, il cui IBAN è stato precisato e documentato nell'offerta.

#### **Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte**

L'esame delle offerte verrà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://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 saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute — almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di

vendita — con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

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

**All'esito della verifica** sull'ammissibilità delle offerte, il professionista procederà come segue:

**1) Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

a) se l'offerta sia 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 sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà 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.

**2) Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:**

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche di seguito descritte);

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) sia 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) sia 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



### **Gara tra gli offerenti**

L'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI. Aperta la gara, i rilanci sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 500,00 per gli immobili aventi prezzo base pari o inferiore a € 50.000,00, € 1.000,00 per gli immobili aventi prezzo base pari o inferiore ad € 100.000,00, € 2.000,00 per gli immobili aventi prezzo base pari o inferiore ad € 200.000,00, € 5.000,00 per gli immobili aventi prezzo base di € 200.000,00 o superiore.

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

**EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:** qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di TRE ORE).

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi). **PRECISAZIONI:**

l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica. Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dai sito del gestore).

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

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

#### **Saldo del prezzo**

Il versamento del saldo del 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.

Il versamento del saldo del 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. 113/2022 R.G.E..**

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

I) l'aggiudicazione verrà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa;

II) il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c..

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero dei D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità:

I) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al **versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;**

II) il professionista delegato verserà 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, il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme); a tal fine il professionista inviterà il creditore fondiario a fargli pervenire, **prima degli esperimenti**, la nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata in suo favore con avviso che, in mancanza, non potrà farsi luogo al versamento diretto in favore del creditore fondiario. In caso di mancata o intempestiva precisazione del credito fondiario, il professionista gli comunicherà che l'intero residuo prezzo sarà versato alla procedura nel termine fissato;

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.

### **Saldo delle spese**

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (**somma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista**) e salvo conguaglio finale, per far fronte alle spese e all'assolvimento delle imposte, con l'avvertenza che le somme versate andranno imputate anzitutto a titolo di spese *ex art. 1194 c.c.*. In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

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

Sono a carico dell'aggiudicatario altresì tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione. Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, saranno anticipate dall'interessato, su richiesta del professionista e recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, *ex art.2770 cod. civ.* con precedenza *ex art 2777, cod. civ.*, anche sui crediti ipotecari. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.



A norma dell'art. art. 46 D.P.R. 6-6-2001 n. 380. l'aggiudicatario, qualora la costruzione dell'immobile sia iniziata dopo il 17/3/85 e si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica o, in mancanza, dalla trascrizione del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Ai sensi dell'art. 61 del decreto n. 646 del 16.7.1905 ogni aggiudicatario, potrà, con il consenso dell'Istituto mutuante profittare del mutuo frazionato su ciascun appartamento purché nei quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, accessori, interessi e spese e purché il prezzo a cui gli fu deliberato il lotto sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'Istituto oppure paghi la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'unità immobiliare espropriata ai 3/5 del relativo prezzo di base.

Ai sensi del co. 5° dell'art. 41 D. Lgs. 385/93 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese.

A norma dell'art. 40 L. 47/85. qualora si tratti di immobile o di opere abusive la cui realizzazione sia stata ultimata entro la data del 1/10/1983, a norma delle disposizioni di cui al capo IV L. 47/85 (non abrogate dal TU edilizia di cui al DPR 380/01 come previsto dall'art. 136 T.U. cit.) l'aggiudicatario ha facoltà di presentare presso il Comune ove si trovi l'immobile domanda di sanatoria nel termine di 120 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento "purché le ragioni di credito" fatte valere nell'esecuzione dal creditore precedente o intervenuto, siano di data antecedente all'entrata in vigore della L. 47/85.

Ai sensi dell'art. 35, XII e. 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).

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale delle relazioni peritali, degli allegati e delle eventuali integrazioni;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e dei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

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

### **Adempimenti pubblicitari**

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



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

Maggiori informazioni potranno richiedersi all'Avv. Guido Cappuccilli – 085/28417 (e-mail: [guido@studiocappuccilli.it](mailto:guido@studiocappuccilli.it)).

Pescara, 24 Luglio 2024

Avv. Guido Cappuccilli