

TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA
I° AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI IMMOBILI
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 250/2022 R.G.E.

Il Dott. Monica Golini con studio in Pescara, Corso G. Manthonè n.7, delegato ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., dal Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Pescara al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse e conseguenti, giusta ordinanza di delega del 28.11.2023,

AVVISA

che **il giorno 29 ottobre 2024 alle ore 9,15** 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 asincrona con modalità telematica**, dei beni immobili relativi al giudizio di espropriazione immobiliare di seguito descritti

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena proprietà di:

Fabbricato civile ubicato a Spoltore (PE) Via del Risorgimento n.1, piano terra.

Il lotto 1 è costituito da appartamento al piano terra con adiacente cortile a due lati. Vi si accede sia tramite vano scale e antistante porticato, sia dal cortile annesso, contiguo all'appartamento e recintato. Al cortile si accede tramite cancello scorrevole che si affaccia su strada privata di pubblico transito. L'appartamento è distinto al catasto urbano del comune di Spoltore (Pe), al foglio di mappa 24, particella 194, subalterno 8. Il cortile è invece distinto presso il catasto urbano del comune di Spoltore al foglio 24, particella 194, subalterno 10.

Identificazione catastale: catasto Fabbricati ó Fg.24, Part.194, sub.8 Cat. A3, cl.2, consistenza 4,5 vani, sup. catastale 94,00 mq rendita p 169,66 -destinazione d'uso appartamento

-Fg.24, Part.194, sub.10, Categoria F1, mq.185,00 -destinazione d'uso area urbana

Catasto Terreni- Fg.24, Part.194, Qualità Ente Urbano

Destinazione urbanistica: Terreno già edificato.

Confini: I confini dell'appartamento, distinto al foglio 24 particella 194 sub.8, possono così indicarsi: - subalterno 9, via Risorgimento n.1, piano T-1-2, quale bene comune non censibile ai sub.6-7-8 (corte e vano scale); -subalterno 10, via Risorgimento n.1 p. T, quale bene comune censibile (area urbana di mq.185)

I confini della corte esclusiva, distinta al foglio 24, partic.194 sub.10, quale area urbana di mq.185, possono così indicarsi: -subalterno 8, Via Risorgimento n.1, p. T., quale abitazione di tipo economico; - subalterno 9, Via Risorgimento n.1, piano T-1-2, quale bene comune non censibile ai sub.6-7-8 (Corte e Vano Scale)

Il bene oggetto di stima iscritto al catasto terreni del Comune di Spoltore è distinto al Foglio 24, particella 194, ed i confini sono i seguenti: -Comune di Spoltore, foglio 24, particella 195 (strada privata di pubblico transito)-210-255-254-251-134.

Situazione urbanistica:

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'immobile risulta regolare per la legge n.47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non sono stati riscontrati vincoli ed oneri condominiali. Stato conservativo: buone condizioni generali.

Da accertamenti eseguiti presso il Comune di Spoltore si evince che: non sono stati trovati elementi e/o documenti che attestino l'esistenza di certificato di agibilità; non sono stati trovati elementi e/o documenti che attestino l'esistenza di certificati di conformità di impianti elettrico, gas, idrico e termico; non sono stati trovati elementi e/o documenti che attestino l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) Inoltre dagli accertamenti eseguiti sul posto si evince che l'impianto a gas esistente ha subito delle modifiche non regolamentari e si è riscontrata la presenza di una bombola a gas di alimentazione lo stesso impianto, tramite la caldaia esterna dell'impianto termico. Nella unità immobiliare sono state riscontrate alcune difformità edilizie ed in particolare una diversa distribuzione degli spazi interni.

Disponibilità: libero

Valore di stima: p 136.400,00 (eurocentotrentaseimilaquattrocento/00).

PREZZO BASE D'ASTA: p 76.725,00 (eurosettantaseimilasettecentoventicinque /00).

OFFERTA MINIMA: p 57.543,75 (eurocinquantasettemilacinquecentoquarantatre/75).

OFFERTE MINIME IN AUMENTO in caso di gara: p 1.000,00 (euromille/00).

La Vendita non è soggetta all'Imposta sul Valore Aggiunto.

Gli immobili posti in vendita sono dettagliatamente descritti nella redazione di stima dell'esperto stimatore Geom. Enzo Mincarini a cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, oltre che per chiarimenti sulle eventuali difformità catastali e per la destinazione urbanistica degli immobili. La relazione di stima è depositata presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari e consultabile presso lo studio del professionista delegato e sui siti: www.astegiudiziarie.it e www.portalevenditepubbliche.giustizia.it

VISITA DEGLI IMMOBILI

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno il diritto di esaminare i beni in vendita. La richiesta di visita è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni si svolgerà con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro (art.560 c.p.c.)

CONDIZIONI E MODALITÀ DELLA VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, con tutti 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 dar 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 o mancanza di qualità e 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.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti 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 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.

CONDIZIONI DI VENDITA

Disposizioni generali

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

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito: www.astetelematiche.it

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

Offerta

L'offerta di acquisto dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica 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.

L'offerta dovrà essere presentata entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per la verifica di ammissibilità.

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

È 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 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 posti in vendita che ciascuno intende acquistare, quote e diritti che non potranno essere diversi rispetto a quelli oggetto di vendita.

L'offerta dovrà contenere a pena di inammissibilità:

- a) Copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) La documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento e copia dell'iban dal quale è stato disposto-effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;
- c) La richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.pescara.it);
- d) Se il soggetto offerente è coniugato, il regime patrimoniale prescelto e, se in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e versamento del prezzo);
- e) Se il soggetto offerente è minore o interdetto o inabilitato, copia del documento di 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 con data di emissione non antecedente i 10 giorni) 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.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

- a) È sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata;
- b) Oppure, è 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 devono essere 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'ammmissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15, primo comma, D.M. n.32 del 2015. I gestori della vendita telematica ne danno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato; l'offerta verrà formulata con modalità non telematica e in essa saranno contenute tutte le informazioni previste per l'offerta telematica e in essa saranno contenute tutte le indicazioni 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 verrà generata la ricevuta di accettazione da parte 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.

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere **versato esclusivamente tramite**

bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a : òTRIBUNALE DI PESCARA PROC.N.250/2022 R.G.Eò coordinate IBAN : IT35X0843477690000000500379 acceso presso Banca di Credito Cooperativo Abruzzese -Cappelle sul Tavo, Filiale di Francavilla al Mare (Ch) con la causale ò versamento cauzioneö.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica dell'offerta.

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

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che ó nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara ó 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 e 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 , 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 accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute- almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita ó 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 pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Deliberazioni sulle offerte all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte il professionista procederà come segue:

1.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 verrà senz'altro accolta ed il bene verrà 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 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 tal caso il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione;

- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in tal caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali:

2. Pluralità di offerte ammissibili: In caso di pluralità di offerte,

- a) Il professionista procederà immediatamente ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);
- b) All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci e ad assumere le determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto ó nell'ordine di seguito indicato ó 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:
 - i.) 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;
 - ii.) 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 deliberazione 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.**

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 alla 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 al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le hanno effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

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

Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione, in base ai criteri indicati, al miglior offerente.

Condizioni 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 abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- ii. la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta
- iii. la vendita non abbia avuto luogo in quanto-in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti- il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà a:

- i. determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
- ii. fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti;
- iii. trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

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 in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso in cui 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 intestato al Tribunale di Pescara proc. N. 250/2022 R.G.E. acceso presso Banca di Credito Cooperativo di Cappelle sul Tavo, filiale di Francavilla al Mare (CH) IBAN IT35X0843477690000000500379 (con la precisazione che ó ai fini della verifica della tempestività del versamento ó si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- ii. Oppure, consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al **Tribunale di Pescara procedura esecutiva n.250/2022 R.G.E.**

In caso di inadempimento all'obbligazione del 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 luglio 1905 n.646 ovvero 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:

- iv. L'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; il professionista delegato verserà l'ottanta per cento dell'importo al creditore con valuta dalla data di versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art.2.855 c.c.

Nel caso in cui il versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario avvenga con l'accensione di un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile si applicherà quanto previsto dall'art.585 c.p.c., terzo comma.

Saldo 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 del professionista delegato) 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.

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 delegato e recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex art.2770 c.c. con precedenza ex art.2777 c.c. anche sui crediti ipotecari.

A norma dell'art. 46 del D.P.R. 6/6/2001 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 dall'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 purchè, nei quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori, gli interessi e le 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 base.

Ai sensi del comma 5° dell'art.41 D.lgs.385/1993 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 01.10.1983, a norma delle disposizioni di cui al capo IV L.47/85 (non abrogate dal TU dell'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 legge 47/85.

Ai sensi dell'art.35, XII c., della Legge 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;
- risultano versate le prime due rate dell'obbligazione 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 al 01.09.1967, 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).

Altre informazioni per l'aggiudicatario

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

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Adempimenti pubblicitari

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

- a) pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; la pubblicità sul portale verrà eseguita da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A;
- b) 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;
- c) pubblicazione unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it e, tramite il sistema "Rete aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it.
- d) La società ASTE GIUDIZIARIE Inlinea S.p.A. garantisce la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopraindicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita ; c) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv.

Maggiori informazioni potranno richiedersi al professionista delegato Dott. Monica Golini, con studio in Pescara, C.so G. Manthoné n.7- tel. 0854215539- mail: mgolini@gdbconsulentiassociati.it, nonché sui siti internet www.astegiudiziarie.it e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

Pescara, addì 12 agosto 2024

Il Professionista Delegato dal G.E.
Dott. Monica Golini