

TRIBUNALE DI PESCARA

Esecuzioni Immobiliare

PROCEDURA N 215//2022 RGE

**Avviso TERZA vendita telematica asincrona ai sensi degli
articoli 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

Il sottoscritto Avv. Patrizia di Domenico (CF DDM PRZ 60H46 G555I), con studio in Pescara, Via Giosuè Borsi n 41, PEC patrizia.didomenico@ordineavvocatipescarapec.it, professionista nominato, dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di PESCARA, con ordinanza in data 05/03/2024 quale DELEGATO nel procedimento esecutivo in epigrafe indicato, ex art. 591 bis codice di procedura civile, al compimento delle operazioni di vendita, nonché delle attività tutte connesse e conseguenti

AVVISA

che il giorno **17/12/ 2024 (diciassette dicembre), alle ore 10.00 (dieci)** si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime ed, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara, nella forma di **vendita asincrona con modalità telematica**, per la vendita del seguente bene immobile, pignorato nella presente procedura di espropriazione immobiliare, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti e nella relazione integrativa di cui si prega di prendere attenta visione

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

UNICO LOTTO costituito da :

appartamento ubicato a Pianella, C.da Quercia dell'Ompiso (ex C.da San Martino) n 17,
piano T-1-2, composto da piano terra e primo piano residenziale ed un sottotetto di pertinenza,
riportato al Catasto al fg. 2, p.lla 229 sub 6, Categ. A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà per l'intera quota (1/1).

**I dati e le notizie riportati sono estrapolati dalla perizia del geometra nominato per la stima
che si invita a leggere unitamente all'elaborato integrativo del 14/02/2024 .**

SI RICHIAMA L'ATTENZIONE DEGLI INTERESSATI SULLA CIRCOSTANZA CHE

IL PORTONCINO DI INGRESSO ALL'IMMOBILE IN VENDITA, COSTITUENTE PORZIONE DI FABBRICATO, RAGGIUNGIBILE ATTRAVERSO PIU' RAMPE DI SCALE CON INIZIO DAL PIANO TERRA AL SOTTOTETTO, VIENE UTILIZZATO ANCHE PER L'ACCESSO A LOCALE POSTO SULLO STESSO PIANO TERRA DI PROPRIETA' DI TERZI E QUINDI ESCLUSO DAL PIGNORAMENTO.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia

In base al Piano Regolatore generale vigente nel Comune di Pianella, l'area di ubicazione del fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare ricade in "ZONA B1"

La costruzione NON E' antecedente il 1967. Non risultano presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile non risulta regolare per la legge 47/1985, come meglio specificato alle pagine 8-9 della perizia .

CORRISPONDENZA CATASTALE

NON SUSSISTE la corrispondenza catastale al piano secondo (sottotetto), in particolare allo stato attuale si evidenzia la presenza di vani residenziali rifiniti ed abitabili, mentre sulla planimetria catastale il medesimo piano è costituito da un unico locale con scala interna di accesso, destinato a locale di sgombero (vedasi pag. 5 della perizia di stima e relazione integrativa 14/02/2024 sulla possibile sanatoria)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- non esiste il certificato energetico dell'immobile APE;
- non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza della presenza di vincoli o oneri condominiali.

Stato di occupazione

Gli immobili risultano occupati dal debitore esecutato che durante lo svolgimento della procedura E' DECEDUTO.

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO:..... Euro 55.563,75

Offerta minima :75% del valore d'asta..... Euro **41.672,80**

Rilancio minimo € 1.000/00

Il valore d'asta/prezzo di riferimento iniziale pari ad € 98.780,00 è stato individuato al netto delle eventuali spese di sanatoria del locale sottotetto, come quantificate nella perizia integrativa del 14/02/2024.

Al prezzo di aggiudicazione vanno aggiunti gli oneri fiscali e tributari (IVA o imposta di registro) come per legge e nella misura che sarà determinata dall'Agenzia delle Entrate.

REGIME 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 gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e proporzionali diritti sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge ed eventuale regolamento condominiale.

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 ed 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 , laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura, ad eccezione di quelle già indicate nella descrizione degli immobili.

I partecipanti alla vendita avranno cura di prendere visione ed esaminare attentamente la relazione peritale, ivi compresi gli eventuali chiarimenti dell'esperto stimatore, nonché la documentazione ipo-catastale. La partecipazione alla vendita implica la conoscenza e l'accettazione del contenuto del presente avviso, della relazione peritale e degli allegati, anche nell'ipotesi in cui tutte le notizie inerenti gli immobili pignorati non siano state esplicitamente ivi menzionate e trascritte.

VISITA DEGLI IMMOBILI.

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

CONDIZIONI DI VENDITA

Disposizioni generali:

Il gestore della vendita telematica è: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA.

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

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

OFFERTA

L'offerta di acquisto dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica, personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale ovvero a mezzo di avvocato a norma dell'art. 579, ultimo comma, 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.

L'offerta dovrà essere presentata entro le ore 12.00 del 16/12/2024 ossia entro le ore 12,00 del giorno precedente quello sopra 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 centoventi 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.

All'offerta devono essere allegati:

- 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 modelli reperibili sul sito internet www.procedure.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 del versamento del prezzo);
- e) Se il soggetto offerente è minorenne 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 una persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese con data di emissione non antecedente i 30 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 autentica rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

L'offerente dovrà esplicitare nell'offerta l'intenzione di avvalersi di un mutuo per il versamento del saldo prezzo.

Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza nel circondario di Pescara o eleggere il proprio domicilio in Pescara.

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 32/2015, 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 68/2005;
 - 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 32/2015.

L'offerta ed i relativi documenti allegati deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** , con la precisazione che:

- 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;
- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (<https://pst.giustizia.it>) fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio del recupero per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di malfunzionamento 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. 32/2015. I gestori della vendita telematica ne daranno comunicazione agli interessati con avviso pubblico 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 ed 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.32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

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

CAUZIONE

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 “**TRIBUNALE PESCARA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE 215/2022 RGE**” coordinate **IBAN IT 56 Q 08473 15400 000000154 756 BIC: ICRAITRRD50** accesso presso la **Banca di Credito Cooperativo di Castiglione Messer Raimondo e Pianella SCRL, filiale di Pescara, con causale “VERSAMENTO CAUZIONE “**

Il bonifico dovrà essere effettuato, a cura dell'offerente, prima del termine di scadenza per la presentazione dell'offerta di acquisto in modo da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. In particolare **l'offerta sarà considerata INAMMISSIBILE**, e quindi **ESCLUSA** 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 delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

La restituzione della cauzione avverrà esclusivamente mediante disposizione di bonifico, da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione e il cui IBAN è stato precisato e documentato nell'offerta.

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' 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 – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o 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 e alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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

1) nell'ipotesi di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta verrà senz'altro accolta e il bene sarà 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 e 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 emetterà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione;
 - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli art. 588 e 589 cpc; in tal caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

2) Nell'ipotesi di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

- a) il professionista procederà anzitutto 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 - nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

1. maggior importo del prezzo offerto;
2. a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
3. a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
4. a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) Il professionista delegato procederà infine come segue:

1. 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;
2. 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 e 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: nella gara i rilanci sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad € 500.00 per gli immobili aventi prezzo-base pari od inferiore ad € 50.000/00; € 1.000/00 per gli immobili aventi prezzo-base pari od inferiore ad € 100.000/00, ad € 2.000/00 per gli immobili aventi prezzo base pari od inferiore ad € 200.000/00 e ad € 5.000/00 per gli immobili aventi prezzo-base di € 200.000/00 o superiore.**

In particolare:

1. 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;
2. Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
3. Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

Durata della gara

- La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista delegato avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- La gara avrà termine alle ore 13.00 (tredici) del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara.

EXTRA TIME / PROLUNGAMENTO GARA:

- qualora vengono 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 delegato in punto di ammissibilità dell'offerta e alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il giorno finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente rinviato 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 alla individuazione della migliore offerta e all'eventuale aggiudicazione in conformità dei criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita.

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 in offerta non sia indicato un termine o nel caso in cui in offerta sia indicato un

termine superiore, rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di giorni 120 (centoventi), dall'aggiudicazione, in conformità dell'ordinanza di delega, salvo quanto previsto in ordine alla possibilità di corrispondere il prezzo residuo in via rateale.

Il versamento del saldo prezzo dovrà aver luogo con una delle seguenti modalità:

1. Bonifico bancario su conto corrente bancario n 150341, intestato a “ **TRIBUNALE PESCARA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE 215/2022 RGE**” coordinate **IBAN acceso presso la Banca d Credito Cooperativo di Castiglione IT 56 Q 08473 15400 00000154 756 BIC: ICRAITRRD50 Messer Raimondo e Pianella SCRL, filiale di Pescara**, con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico;
2. Oppure consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Pescara- Procedura esecutiva immobiliare 215-2022 RGE”.

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

1. L'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario per la cauzione saranno acquisite alla procedura a titolo di multa;
2. Il professionista provvederà a fissare un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c..

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16/07/1905, n 646, ovvero DPR 21/01/1976, n 7 ovvero dell'art. 38 D.lgs. 10/09/1993 n 385 (creditore fondiario) il versamento del prezzo avrà luogo secondo una delle seguenti modalità:

1. L'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate ;
2. Il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cc.

Con la precisazione che 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. Al tal fine il professionista delegato, 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.

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 forfetario 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) e salvo diversa determinazione a cura 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 innanzitutto a titolo di spese ex art. 1194 CC.

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 227/2015) 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 CC, con precedenza ex art. 2777 CC anche sui crediti ipotecari.

A norma dell'art. 46 DPR 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 cure e 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 676 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, accessori, interessi e spese e purchè il prezzo a cui fu deliberato il lotto sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'Istituto oppure paghi la somma necessaria il credito garantito sull'unità immobiliare espropriata ai 3/5 del relativo prezzo base.

Ai sensi del comma 5° dell'art. 41 D.Legs. 385/93 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purchè entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 cpc ovvero dalla data di aggiudicazione o dall'assegnazione paghi alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita di più lotti, ciascuna 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 380/2001, come previsto dall'art. 136 TU 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, purchè le ragioni di credito fatte valere dal creditore precedente o intervenuto, sia di data antecedente all'entrata in vigore della L. 47/85.

Ai sensi dell'art. 35, XII c L 47/85, nel caso in cui, pur non risultando rilasciata la concessione in sanatoria (condono), risulti presentata la relativa domanda a suo tempo da parte del proprietario o altro avente diritto, al 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 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 notorietà da cui risulti l'epoca di realizzazione delle opere stesse (Cass, 6162/2006).

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE.

Dopo l'aggiudicazione, se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile è fatta a cura del custode giudiziario, ai sensi dell'art. 560, comma 6 cpc, (nella formulazione ante riforma Cartabia entrata in vigore il 28/02/2023 e con applicazione ai procedimenti instaurati successivamente a tale data) senza l'osservanza delle formalità di cui all'art. 605 e segg. Cpc, su richiesta dell'aggiudicatario, il quale deve provvedere a richiedere tale liberazione al massimo, contestualmente al versamento del saldo prezzo o comunque prima del deposito della bozza del decreto di trasferimento.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 cpc, qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

1. la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
2. la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
3. 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:

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

ALTRE INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

Maggiori informazioni potranno essere richiesti al custode -professionista delegato avv. Patrizia di Domenico, all'utenza telefonica 085/76639 -340/9635159 o tramite mail al seguente indirizzo : avvocatodidomicop@gmail.com.

Per l'assistenza tecnica nella fasi di iscrizione, registrazione e partecipazione alla vendita sarà possibile rivolgersi a Aste Giudiziarie Inlinea Spa (centralino 0586 /20141), email: assistenza@astetelematiche, dal lunedì al venerdì, oppure presso il Tribunale di Pescara, piano III, stanza 319 (orario 10.00-13.00), tel 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 di 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 procedente, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 cpc mediante:

- A) pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; la pubblicità sul portale verrà eseguita da Aste Giudiziarie Inlinea Spa;
- B) pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice 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; backpage.it e Subito.it
Con l'omissione delle generalità del debitore e di ogni altro terzo idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi.
- C) pubblicazione per estratto sul periodico Pescara Affari, almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. Con l'omissione delle generalità del debitore e di ogni altro terzo idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi.

La società ASTE GLIUDIZIARIE INLINEA SPA garantisce la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati 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.

Per tutto quanto non previsto si applicano le norme di legge in materia.

Pescara li 01/10/2024

Il professionista Delegato
Avv. Patrizia di Domenico
Firmato digitalmente