

TRIBUNALE CIVILE DI PESCARA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILI

Espropriazione Immobiliare n. 118/2019 R.G.E.

L'Avv. Nica Maria Larizza, con studio in Pescara, Viale Vittoria Colonna, n. 64, professionista delegato dalla Dott. Daniela Angelozzi, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pescara, al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse e conseguenti,

RENDE NOTO

che il giorno **25 marzo 2025 alle ore 9:00** nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale, Via Lo Feudo n. 1, sezione civile, piano terzo, ala C, mediante collegamento al portale ASTE TELEMATICHE.IT, si procederà alla preliminare verifica di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime nonché, in caso di plurime offerte ammissibili, alla gara nella forma di vendita senza incanto con eventuale gara in modalità telematica asincrona in ordine all'immobile oggetto della espropriazione immobiliare in epigrafe (secondo le condizioni di seguito indicate e a quanto stabilito dall'ordinanza di vendita).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Descrizione sommaria

BENE N. 1: nel Comune di Penne (PE) alla C. da Nortoli, con accesso da Via Serafino Razzi, al n. civico 17, intera piena proprietà di abitazione di tipo civile e, precisamente: appartamento posto al piano primo, a cui si accede mediante gradinata esterna, composto da cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere, bagno principale, bagno di servizio e balcone a livello, con annessa corte scoperta di pertinenza esclusiva, nonché con sovrastante sottotetto non praticabile.

BENE N. 2: annesso garage di 40 mq e corte esclusiva al piano terra.

Vincoli od oneri condominiali

Nella perizia a pag. 14 l'esperto stimatore riferisce che: *“Sono presenti vincoli od oneri condominiali, ma non risulta la nomina di un Amministratore”*.

Identificazione catastale:

BENE n. 1: censito al N.C.E.U. di detto Comune, al foglio 71, part. 141, sub 14, categoria A/2, vani 6, superficie 113 mq, rendita di € 371,85.

BENE n. 2: censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 71, Particella 141, Sub 9, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 40 mq, Superficie catastale 45 mq, rendita di € 101,23

Confini:

BENE n. 1: con distacchi verso proprietà (omissis), proprietà (omissis) o aventi causa a tre lati salvo altri.

BENE n. 2: con muro sottoterra e distacco condominiale.

Normativa urbanistica: Le unità immobiliari di cui sopra fanno parte di un fabbricato realizzato in virtù di concessione edilizia n. 186/87 rilasciata dal Comune di Penne in data 11 luglio 1988 e dichiarate abitabili ed agibili con provvedimento del Sindaco del Comune di Penne in data 02 ottobre 1990 pratica n. 57.

Regolarità edilizia: Le unità immobiliari risultano regolari per la legge n° 47/1985.

Corrispondenza catastale.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Disponibilità dell'immobile: gli immobili risultano occupati dal debitore.

Iscrizioni e trascrizioni: come da elaborato peritale.

Parti comuni

BENE n. 1: Vi sono diritti proporzionali di comproprietà delle parti comuni dell'edificio, ed in particolare con tutti i diritti e servitù costituiti con atto ricevuto dal Notaio Erminia Amicarelli in data 22 agosto 1987 Rep. 14936. Costituiscono parti comuni quella parte dell'area scoperta adiacente e circostante il fabbricato che non costituisce pertinenza esclusiva delle singole unità immobiliari. Che il piano sottotetto non praticabile non è

condominiale ma di pertinenza esclusiva degli appartamenti al piano sottostante proporzionalmente alla superficie di ciascuno degli appartamenti.

BENE n. 2: Vi sono diritti proporzionali di comproprietà delle parti comuni dell'edificio, ed in particolare con tutti i diritti e servitù costituiti con atto ricevuto dal Notaio Erminia Amicarelli in data 22 agosto 1987 Rep. 14936.

Servitù. Censo. Livello. Usi Civici

BENE N° 1 - I diritti e servitù costituiti con atto ricevuto dal Notaio Erminia Amicarelli in data 22 agosto 1987 Rep. 14936.

BENE N° 2 L'accesso ai locali garage posti al piano seminterrato (primo sotto strada), distinti con la particella 141sub 9 del foglio 71 avverrà anche con passaggio pedonale esclusivo, della larghezza di metri lineari 1 e centimetri 50, da esercitarsi sul lato est del fabbricato da parte dei proprietari di detti locali.

| |
|--|
| Prezzo base d'asta: € 64.676,25 |
| Offerta minima: € 48.507,18 (75% del valore d'asta) |

Vendita non soggetta ad IVA

L'immobile è meglio descritto nella relazione a firma dell'esperto stimatore, Ing. Gino Pietrangelo, depositata in cancelleria e consultabile sui seguenti siti internet: <http://tribunale.pescara.it>; www.astegiudiziarie.it e, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti Casa.it, Idealista.it, bakeca.it e subito.it, sui quali saranno eseguiti gli adempimenti pubblicitari di seguito descritti.

Visita degli immobili.

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita facendone richiesta al professionista delegato/custode giudiziario. La richiesta di visita deve essere formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche. 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 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 tutti gli accessori, dipendenze, pertinenze, annessi e connessi, ragioni ed azioni, 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 o 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 norma 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.

La liberazione dell'unità immobiliare occupata dal debitore o da terzi senza titolo opponibile sarà effettuata dal custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

CONDIZIONI DI VENDITA

| |
|---|
| <u>Disposizioni generali.</u> |
| Il gestore della vendita telematica è: Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. |
| 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

La formulazione delle offerte dovrà avvenire esclusivamente con modalità telematica (personalmente ovvero tramite avvocato a norma dell'art.579, ultimo comma, c.p.c.), **entro le ore 12:00 (dodici) del 24/03/2025** 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 non è ammissibile se formulata oltre il suddetto termine.

Il giorno immediatamente successivo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime.

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 potrà essere revocata prima di 120 (centoventi) giorni.

Quanto ricorrono giustificati motivi (che dovranno essere adeguatamente esplicitati per iscritto e documentati, necessariamente in sede di offerta), potrà essere disposto che il **versamento del saldo-prezzo** abbia luogo **in forma rateale**, purché entro un termine non superiore a 12 (dodici) mesi.

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 fronte-retro sia del documento di identità (in corso di validità) sia della tessera sanitaria / codice fiscale del soggetto offerente;
- b) – documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura (come meglio specificato in seguito): segnatamente copia della contabile di bonifico con indicazione degli estremi del conto dal quale è stato disposto (intestazione e IBAN);
- c) – eventuali richieste di agevolazioni fiscali (esempio: c.d. “prima casa”, c.d. “prezzo-valore”) tramite i moduli reperibili sul sito internet www.procedure.it ;
- d) – indicazione dello stato civile dell'offerente. Se il detto offerente è coniugato, indicazione del regime patrimoniale ai sensi della Legge n.151 del 19 maggio 1975; e, qualora coniugato in regime di comunione legale, copia fronte-retro sia del documento di identità (in corso di validità) sia della tessera sanitaria/codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); per escludere il bene dalla comunione legale, è necessario che l'offerente lo dichiari e che venga allegata all'offerta anche la dichiarazione resa dal coniuge (art.179 cod. civ.).
- e) – se il soggetto offerente è minorenne, interdetto o inabilitato, copia fronte-retro del documento di identità (in corso di validità) e della tessera sanitaria / codice fiscale sia del soggetto offerente, che 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 fronte-retro del documento di identità (in corso di validità) del legale rappresentante e copia del documento dal quale risultino i poteri del rappresentante stesso (ad esempio: certificato o visura del Registro delle Imprese, avente data di emissione non antecedente i 30 giorni) ovvero della procura ovvero dell'atto di nomina che giustifichi tali poteri;
- g) – se l'offerta è formulata da più persone, copia – anche per immagine – della procura (necessariamente per atto pubblico o per scrittura privata autenticata) rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta.

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

è sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (PEC); oppure è direttamente trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (PEC) per la vendita telematica ai sensi dell'art.12, comma 4, e dell'art.13 del DM n.32/2015; con la precisazione che, in tale 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 DM n.32/2015).

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 (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, primo comma, del DM n.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, del DM n.32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente; e, in tale eventualità, 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

Ciascun offerente – a titolo di cauzione – dovrà versare una somma pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto), esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la Banca di Credito Cooperativo Abruzzese – Cappelle sul Tavo– Filiale di Francavilla al Mare - **IBAN: IT72 G084 3477 6900 0000 0500 332** intestato a "Tribunale di Pescara – esecuzione immobiliare n. 118/2019 R.G." – coordinate IBAN: (causale: "versamento cauzione – lotto unico").

Tale bonifico bancario dovrà essere eseguito dall'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta: qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, il "professionista delegato" non dovesse riscontrare tale accredito, l'offerta sarà considerata inammissibile e sarà, pertanto, esclusa.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato dall'offerente a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal "professionista delegato" all'offerente stesso, mediante bonifico bancario con accredito esclusivamente sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione (le cui coordinate IBAN sono state precisate e documentate nell'offerta).

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte verrà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it.

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 30 (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 delegato":

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 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 del procedimento 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 sulla ammissibilità delle offerte, il "professionista delegato" procederà come segue:

– nella ipotesi di **unica offerta ammissibile**:

- a) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta" indicato nel presente avviso, l'offerta verrà senz'altro accolta ed il bene verrà aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al "valore d'asta" indicato nel presente avviso (ovviamente nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta verrà accolta ed il bene verrà aggiudicato all'offerente salvo che:
 - in primo luogo, il "professionista delegato" 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 nel verbale); in tal caso il "professionista delegato" pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al G.E.;

- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt.588 e 589 c.p.c. In tal caso il “professionista delegato” procederà alla deliberazione dell’istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.
- nella ipotesi di più offerte ammissibili:
- a) il “professionista delegato” 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 delegato” procederà a verificare l’eventuale formulazione di rilanci e ad assumere le determinazioni sull’aggiudicazione nei termini seguenti: il “professionista delegato” individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell’ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:
 - maggior importo del prezzo offerto
 - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata
 - a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo
 - a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell’offerta.
- Il “professionista delegato” 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” indicato nel presente 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” indicato nel presente avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il “professionista delegato” stesso 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:

- 1) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare le offerte in aumento esclusivamente on-line, 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.

= La gara avrà la seguente durata:

- 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 del secondo giorno successivo a quello in cui il “professionista delegato” 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 automaticamente prolungata 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 nei periodi di prolungamento: entro un massimo, in ogni caso, di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi per un totale di 3 -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 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 rinviato al primo giorno non festivo successivo. Il “professionista delegato” 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; ed al referente della procedura l’elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le hanno effettuate (ferma la possibilità per il “professionista delegato” 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’eventuale aggiudicazione al migliore offerente.

VERSAMENTO DEL 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 nell’offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato – **entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla aggiudicazione** (salvo quanto previsto in ordine alla possibilità di corrispondere il residuo prezzo in via rateale).

Il versamento del saldo del prezzo dovrà avere luogo necessariamente con le seguenti modalità:

- a) bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la Banca di Credito Cooperativo Abruzzese – Cappelle sul Tavo– Filiale di Francavilla al Mare - **iban: IT72 G084 3477 6900 0000 0500 332**, intestato a “Tribunale di Pescara – ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 118/2019 R.G” – (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell’ordine di bonifico); oppure
- b) consegna al “professionista delegato” di un assegno circolare intestato a “Tribunale di Pescara – ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 118/2019 R.G.”.

In caso di inadempimento all’obbligazione del pagamento del residuo prezzo di aggiudicazione:

- l’aggiudicazione stessa sarà revocata e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; precisandosi che se il prezzo ricavato in sede di nuova vendita (unito alla cauzione confiscata) risulterà inferiore a quello della aggiudicazione precedente, l’aggiudicatario inadempiente sarà tenuto a pagare la differenza.
- il “professionista delegato” procederà a fissare un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all’ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al 20% (venti per cento) 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 RD 16.07.1905 n.646 ovvero del DPR 21 gennaio 1976 n.7 ovvero dell’art.38 del d.lgs. 10 settembre 1993 n.385 (**credito fondiario**), il versamento del residuo prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità:

- 1) – l’aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il “professionista delegato”, con le modalità di cui sopra;
- 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 cod. civ.

Ai sensi dell’art.61 del RD n.646 del 16.07.1905 ogni aggiudicatario potrà, con il consenso dell’Istituto mutuante, profittare del mutuo frazionato su ciascun appartamento purché, nei quindici giorni dalla 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 dell’art.41, comma 5, del d.lgs. n.385/1993 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall’art.574 c.p.c. ovvero dalla data di 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 è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese.

Nel termine fissato per il versamento del saldo-prezzo di aggiudicazione (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 di esso aggiudicatario) **pari al 20%** (ventipercento) del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del “professionista delegato” e salvo conguaglio finale; quanto sopra, per far fronte alle spese ed all’assolvimento delle imposte; con l’avvertenza che le somme versate andranno imputate anzitutto a titolo di spese, ex art.1194 cod. civ.

Al termine di tutti gli adempimenti successivi alla sottoscrizione del decreto di trasferimento, il professionista delegato procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

Sono a carico dell’aggiudicatario tutte le spese sostenute per il trasferimento dei diritti acquistati sugli immobili ed accessori; nonché la parte del compenso spettante al “professionista delegato” per le operazioni successive alla vendita, nella misura che verrà liquidata dal G.E.

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 esclusive spese, domanda di permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica o, in mancanza, dalla trascrizione del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.
- A norma dell'art.40 della Legge n.47/1985, 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 della suddetta Legge n.47/1985 (non abrogate dal T.U. edilizia di cui al d.P.R. 380/2001 come previsto dall'art.136 T.U. citato) l'aggiudicatario ha facoltà di presentare presso il Comune ove si trovi l'immobile, domanda di sanatoria nel termine di 120 (centoventi) giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento "purché le ragioni del credito" fatte valere nell'esecuzione dal creditore precedente o intervenuto, siano di data antecedente all'entrata in vigore della ridetta Legge n.47/1985.
- Ai sensi dell'art.35, XII c. della Legge n.47/1985 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 Legge n.47/1985 qualora risultino decorsi 24 (ventiquattro) mesi dalla presentazione della domanda e risultino versate le prime 2 (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 1 (primo) settembre 1967 non è necessario procedere a sanatoria delle opere stesse (art.40 Legge n.47/1985) 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 (Cass. n. 6162 /2006).

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 "valored'asta";
- III. la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra 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 G.E., all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento

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 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 debitore e di terzi, nel sito internet del Tribunale di Pescara (<http://tribunale.pescara.it>);
- Pubblicazione dell'avviso di vendita, 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.
- Pubblicazione per estratto su "Pescara Affari".
- Sarà cura della Società ASTE GIUDIZIARIE Inlinea S.p.A. garantire 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.

VISITA DEGLI IMMOBILI

Gli interessati a presentare le offerte potranno visitare i beni posti in vendita. Le richieste di visita dovranno essere formulate:

1. entro e non oltre il termine di 15 (quindici) giorni precedenti la data fissata per la scadenza della formulazione delle offerte;

2. esclusivamente mediante il P.V.P. (Portale delle Vendite Pubbliche);

ASSISTENZA

È presente presso il Tribunale uno specifico sportello dedicato all'assistenza per la partecipazione alla vendita telematica (stanza n. 319, piano terzo, ala C) con recapito telefonico: 085 4503527.

Per l'assistenza alle fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione alla vendita telematica è anche possibile ricevere supporto contattando la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito 848582031;
- centralino 0586/20141;
- e-mail: assistenza@astetelematiche.it.

NOTE FINALI

Si segnala che la partecipazione alla vendita implica:

- la lettura completa della relazione integrale 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 degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.
 - Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per il rilascio dell'A.P.E. – Attestato di Prestazione Energetica (art.6 DL. N.63/2013) ove gli immobili ne siano sprovvisti.
- Maggiori informazioni potranno richiedersi presso lo studio dell'Avv. Nica Maria Larizza, tel. 085.65833 – e-mail: avv@studiolegalenicalarizza.it.
 - sui siti internet: www.astegiudiziarie.it – www.tribunale.pescara.it

Pescara, 18/12/2024

Il professionista delegato
Avv. Nica Maria Larizza