

TRIBUNALE CIVILE di PESCARA

AVVISO di VENDITA IMMOBILI

Espropriazione Immobiliare n. 147/2023 RGE

L'avv. Arturo Paolini con studio in Pescara al C.so Vittorio Emanuele II n. 10 (tel. 085 293191), professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pescara, ai sensi dell'art.591-bis del codice di procedura civile, al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse e conseguenti,

A V V I S A

che il giorno **11.03.2025 ore 11:30** procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, 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

• **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - VIA COLLE DI SALE N° 15, piano T

Piccola porzione di fabbricato residenziale in zona agricola, di tipo economico in stato di abbandono e fatiscenza, con alcuni terreni agricoli limitrofi, siti in Città Sant'Angelo (PE), in prossimità della Strada Provinciale n. 49, Località Colle di Sale, dalla quale si accede ai beni per mezzo di una tortuosa stradina sterrata, a circa tre chilometri dal centro abitato in direzione di Elice (PE). Il fabbricato presenta una parete in aderenza con altro immobile, estraneo alla presente procedura. Totale superficie convenzionale: 57,88 mq

L'accesso all'immobile avviene per mezzo di una stradina comune ad altre proprietà, il cui tracciato dalla strada principale per Elice passa sulle particelle 205 e 497 di altrui proprietà, come meglio descritto in perizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 495, Sub. 1, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Il sottoscritto ha richiesto all'U.T.C. del Comune di Città Sant'Angelo il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui al prot. n. 13949 del 16.05.2024 ove si riporta che il fabbricato ricade in "ZONA AGRICOLA DI INTERESSE PAESISTICO" normata dall'art. 43 delle N.T.A.

• **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - VIA COLLE DI SALE, piano T

Terreno agricolo sito a sud, sul retro del fabbricato di cui al Sub. 1 dello stesso lotto, sito in Città Sant'Angelo (PE), località Colle di Sale, in prossimità della Strada Provinciale 49, dalla quale si accede ai beni per mezzo di una tortuosa stradina sterrata, a circa tre chilometri dal centro abitato in direzione di Elice (PE). Il terreno è censito catastalmente al Fg. 23 P.IIa 502 di mq. 762 con alcune piante di ulivo. Il sito è leggermente in declivio. Totale superficie convenzionale: 762,00 mq

L'accesso al terreno avviene per mezzo di una stradina comune ad altre proprietà, il cui tracciato dalla strada principale per Elice passa sulle particelle 205 e 497 di altrui proprietà, come meglio descritto in perizia.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 502, Qualità Oliveto

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

Destinazione urbanistica: Il sottoscritto ha richiesto all'U.T.C. del Comune di Città Sant'Angelo il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui al prot. n. 13949 del 16.05.2024 ove si riporta che il terreno ricade in "ZONA AGRICOLA DI INTERESSE PAESISTICO" normata dall'art. 43 delle N.T.A.

• **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - VIA COLLE DI SALE, piano T

Terreno agricolo sito a sud, sul retro del fabbricato di cui al Sub. 1 sito in Città Sant'Angelo (PE), in prossimità della Strada Provinciale 49, dalla quale si accede ai beni per mezzo di una tortuosa stradina sterrata, a circa tre chilometri dal centro abitato in direzione di Elice (PE). Il terreno è censito catastalmente al Fg. 23 P.IIa 504 di mq. 958 con alcune piante di ulivo. Il sito è leggermente in declivio. Totale superficie convenzionale: 958,00 mq

L'accesso al terreno avviene per mezzo di una stradina comune ad altre proprietà, il cui tracciato dalla strada principale per Elice passa sulle particelle 205 e 497 di altrui proprietà, come meglio descritto in perizia.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 504, Qualità Oliveto

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

Destinazione urbanistica: Il sottoscritto ha richiesto all'U.T.C. del Comune di Città Sant'Angelo il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui al prot. n. 13949 del 16.05.2024 ove si riporta che il terreno ricade in "ZONA AGRICOLA DI INTERESSE PAESISTICO" normata dall'art. 43 delle N.T.A.

• **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - STRADA COMUNALE COLLE SALE, piano T

Terreno agricolo sito nei pressi del fabbricato di cui al Sub. 1 sito in Città Sant'Angelo (PE) nella parte più a valle. Il terreno è censito catastalmente al Fg. 23 P.IIa 36 di mq. 715 con alcune piante di ulivo. Il sito è a forma di rettangolo stretto allungato, pianeggiante, è prospiciente la Strada Comunale Colle Sale. Totale superficie convenzionale: 715,00 mq
L'accesso al terreno avviene per mezzo della Strada Comunale Colle Sale, come meglio descritto in perizia.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 36, Qualità Oliveto

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

Destinazione urbanistica: Il sottoscritto ha richiesto all'U.T.C. del Comune di Città Sant'Angelo il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui al prot. n. 13949 del 16.05.2024 ove si riporta che il terreno ricade in "ZONA AGRICOLA DI INTERESSE PAESISTICO" normata dall'art. 43 delle N.T.A. e parte in "ZONE DI RISPETTO STRADALE" normata dall'Art. 66 delle N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 22.031,00

Offerta minima: € 16.523,25

Offerta in aumento € 500,00

Oneri come per legge.

Disponibilità dell'immobile: L'immobile risulta libero

Gli immobili posti in vendita sono meglio descritti nella relazione di stima dell'esperto stimatore.

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 loro (art. 560 c.p.c.).

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 ad esse relative servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita non è soggetta alle norme

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

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 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

L'offerta di acquisto (in bollo) dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica, tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed al quale è possibile accedere dalla scheda del LOTTO in vendita sul portale del gestore della vendita telematica. Nella pagina web iniziale Modulo Web ministeriale "Offerta telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

L'offerta dovrà essere presentata entro le ore 12:00 del 10.03.2025, giorno precedente quello fissato per la verifica di ammissibilità.

All'offerta devono essere allegati:

a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (nel caso di soggetto straniero non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra Stato Italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano)

- b) la documentazione attestante il versamento dell'importo (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- c) la richiesta di agevolazioni fiscali (mentre i relativi moduli saranno depositati solo all'esito dell'aggiudicazione finale);
- d) la dichiarazione relativa al regime di comunione legale dell'offerente (la relativa documentazione, con copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, potrà essere inviata al delegato – e da questi trasmessa telematicamente - entro il momento del saldo prezzo);
- e) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, recente copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese di non oltre 12 mesi) 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 o da procuratore speciale, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che presenta l'offerta.

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

- a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) 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). Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale, gli allegati all'offerta e la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo, vanno 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), accedendo all'area "Pagamenti online tramite pagoPa- utenti non registrati" sul portale dei servizi telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, 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, 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 con i relativi allegati. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita. I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

Cauzione

L'offerente è tenuto al versamento di una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di aggiudicazione e successiva decadenza per mancato versamento del saldo prezzo nei termini.

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere **versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a: "TRIB. PESCARA PROC. ES. IMM.RE N. 147/2023 RGE" IBAN: IT87J084731540000000155052 accesso presso la BANCA DI CREDITO COOP. DI CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO E PIANELLA con la causale "versamento cauzione"**.

Il bonifico dovrà essere effettuato, a cura dell'offerente, in modo tale da consentire l'accredito entro il giorno precedente alla data fissata per la vendita, pena l'inammissibilità della offerta.

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 – 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.

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

L'esame delle offerte verrà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica, attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

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 in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza;
- 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 del gestore della vendita telematica.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il

gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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

1) Nell'ipotesi di **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 accolta ed il bene 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, pari al 75% del prezzo indicato come prezzo base d'asta, ex art. 571 comma 2 c.p.c.), l'offerta verrà 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) 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). Al fine di individuare l'offerta più alta, si tiene conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:
 - i) maggior importo del prezzo offerto;
 - ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
 - iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
 - iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.
- 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.
- 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 base d'asta" 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 base d'asta" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Gara tra gli offerenti

L'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI**.

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 finale sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

PRECISAZIONI: qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente il primo giorno non festivo successivo.

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.

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**. Si precisa che è ammissibile il pagamento rateale del prezzo, laddove sia proposto entro un periodo non superiore a 12 mesi e solamente in caso di giustificati motivi contenuti per iscritto nella formulazione dell'offerta (alla quale deve essere allegata la relativa documentazione comprovante le motivazioni che giustificano il pagamento rateale) e preventivamente posti al vaglio del delegato. Il delegato potrà richiedere, in caso di incertezza, indicazioni specifiche al Ge.

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

- i) bonifico bancario sul conto corrente n° 023/155052 intestato al **“TRIB. PESCARA PROC. ES. IMM.RE N. 147/2023 RGE”** coordinate **IBAN: IT87J084731540000000155052** accesso presso la **BANCA DI CREDITO COOP. DI CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO E PIANELLA** (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – 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. 147/2023 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 (vendita senza incanto) e con

cauzione pari al dieci per cento (10%) 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 del 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 ha luogo con le seguenti modalità:

- i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il conto della procedura con le modalità sopra indicate;
- ii) il professionista delegato verserà l'80% dell'importo al creditore fondiario con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (allo scopo di evitare che al creditore fondiario vengano assegnate somme diverse da quelle poi oggetto di assegnazione definitiva, il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme); a tal fine il professionista inviterà il creditore fondiario a fargli pervenire, prima degli esperimenti, la nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata in suo favore con avviso che, in mancanza, non potrà farsi luogo al versamento diretto in favore del creditore fondiario. In caso di mancata o intempestiva precisazione del credito fondiario, il professionista comunicherà che l'intero residuo prezzo sarà versato alla procedura nel termine fissato;
- iii) il professionista delegato tratterà il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul c/c della procedura a tutela del pagamento delle spese degli ausiliari della procedura, al fine di evitare che al riparto, causa il versamento integrale a mani del fondiario, siano carenti persino le somme per pagare delegato e stimatore.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, alle condizioni indicate nell'art. art. 41 comma 5 D.Lgs. n. 385/1993.

Saldo spese

Sono a carico dell'aggiudicatario, le spese e gli oneri fiscali e tributari conseguenti al trasferimento degli immobili (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta,

imposte ipotecarie e catastali), nonché il 50% 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, sono a carico della procedura esecutiva e, pertanto, il delegato è autorizzato sin da ora ad effettuare il pagamento con il ricavato della vendita, rendicontandole.

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 delegato) e salvo conguaglio finale, per far fronte alle spese e all'assolvimento delle imposte e spese, con l'avvertenza che le somme versate andranno imputate anzitutto a titolo di spese ex art. 1194 c.c..

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.

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;

iv) predisporre anche in tale occasione progetto di distribuzione.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Adempimenti pubblicitari

La pubblicità prescritta dall'art. 490 c.p.c. per ogni singolo esperimento di vendita dovrà effettuarsi, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c., secondo le seguenti modalità e termini:

- a) pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia; la pubblicità sul portale verrà eseguita da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.
- b) pubblicazione dell'avviso di vendita, della presente ordinanza e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it di titolarità di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.
- c) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it. Sarà cura della società garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati, inserendovi altresì: (i) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; (ii) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; (iii) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet, ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.
- d) pubblicazione dell'avviso di vendita, della presente ordinanza e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astalegale.net di titolarità di Astalegale.net S.p.A.
- e) pubblicazione per estratto sul periodico "Pescara Affari"

Maggiori informazioni potranno richiedersi, dalle 16:00 alle 19:30, al professionista delegato, avv. Arturo Paolini, con studio in Pescara al C.so Vittorio Emanuele II n. 10 - Tel 085 293191 - email: arturopaolini@gmail.com

Pescara, li 30.12.2024

Il Professionista Delegato
(Avv. Arturo Paolini)