

# TRIBUNALE CIVILE DI PESCARA

## AVVISO di VENDITA IMMOBILI

Espropriazione immobiliare n. 115/2023 R.G.E.

### I ESPERIMENTO

La sottoscritta Avv. Cristiana Visioni, C.F. VSNCST87B61G482L, con studio in Pescara, (PE) al Largo Filomena Delli Castelli n. 10, in qualità di custode e professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e conseguenti previste ex Art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al Decreto del Ministero della Giustizia 26 Febbraio 2015 n. 32, e successive modificazioni ed integrazioni, alle operazioni di vendita nella procedura n° 115/2023 RGE, giusta ordinanza di nomina resa dal G.E. in data 6 novembre 2024,

### RENDE NOTO

che, il giorno 25 **marzo 2025 ore 09:15** nella stanza assegnata ai Professionisti presso il Tribunale al III piano, ala C, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nella forma di **vendita asincrona con modalità telematica**, del bene immobile sotto indicato, relativo all'esecuzione immobiliare sopra indicata, meglio descritto nella relazione di stima, dal Geom. Ivano Di Nardo, depositata presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari il giorno 20 agosto 2024.

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

#### LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 – Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) – via XXII Maggio 1944, n. 11, scala A, piano 2° ;**
- **Bene N° 2 – Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) – via XXII Maggio 1944, n. 11, piano interrato.**

Caratteristiche sommarie:

**Bene N° 1** - Piena proprietà di appartamento al secondo piano facente parte di una palazzina sita nel Comune di Città Sant'Angelo Via XXII Maggio 1944 n. 11. Al bene si accede direttamente dalla via pubblica attraverso la corte comune. Il fabbricato è ubicato in località Marina di Città Sant'Angelo in zona commerciale/residenziale della città a pochi metri dal casello dell'autostrada A/14. L'unità abitativa internamente è così distribuita: Appartamento su di un unico livello ubicato al secondo piano, avente accesso dall'area comune e gradinata condominiale, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni, oltre ai balconi. Totale superficie convenzionale: 92,91 mq.

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

**Bene N° 2** – Piena proprietà di Garage al piano interrato sito nel Comune di Città Sant'Angelo Via XXII Maggio 1944 n. 11. Al bene si accede direttamente dalla via pubblica attraverso la corte comune da una rampa e dall'area di manovra condominiale, è composto da un unico locale. Superficie convenzionale complessiva: 15,75 mq.

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

Identificazione catastale:

**Bene N° 1** - Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Città Sant'Angelo (PE) al Fg. 19, Part. 249, Sub. 55, Zc. U, Categoria A2.

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

**Bene N° 2** – Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Città Sant'Angelo (PE) al Fg. 19, Part. 249, Sub. 29, Zc. U, Categoria C6.

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

Destinazione urbanistica:

**Bene N° 1** - Per quanto riguarda la particella 249, si tratta di un terreno sul quale era stato già edificato un fabbricato sul quale non risultano vincoli di interesse storico artistico.

Per il fabbricato in oggetto sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi: permesso di costruire n. 106/2005 del 08/02/2007; DIA n. 129/2008 del 20/03/2009 (variante);

Risulta presentata richiesta di agibilità in data 18/05/2009 prot. 11529 e rilasciata attestazione in data 10/12/2010.

Lo stato dei luoghi è conforme all'ultimo titolo edilizio rilasciato (DIA n. 129/2008).

**Bene N° 2-** Per quanto riguarda la particella 249, si tratta di un terreno sul quale era stato già edificato un fabbricato sul quale non risultano vincoli di interesse storico artistico.

Per il fabbricato in oggetto sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi: permesso di costruire n. 106/2005 del 08/02/2007; DIA n. 129/2008 del 20/03/2009 (variante);

Risulta presentata richiesta di agibilità in data 18/05/2009 prot. 11529 e rilasciata attestazione in data 10/12/2010.

Lo stato dei luoghi è conforme all'ultimo titolo edilizio rilasciato (DIA n. 129/2008).

Disponibilità dell'immobile:

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile registrato in data

10.05.2012.

Si specifica che il contratto di locazione si è rinnovato per Legge in data 09.05.2024 fino alla data del 09.05.2028. In data 11.11.2024 è stata inviata formale disdetta del contratto di locazione a mezzo di raccomandata a.r. e, pertanto l'immobile sarà libero a partire dal 09.05.2028.

Valore di stima del bene:

Valore finale di stima lotto unico: € 139.937,85

**PREZZO BASE D'ASTA:**

€ **139.937,85** (Euro centotrentanovemilanovecentotrentasette/85)

**OFFERTA MINIMA: € 104.953,39** (Euro centoquattromilanovecentocinquantatre/39)

**(offerta pari a  $\frac{3}{4}$  del prezzo base)**

**OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: € 2.000,00** (Euro duemila/00)

**Regime fiscale: Oltre oneri dovuti per legge**

Le unità immobiliari sono poste in vendite con gli accessori dipendenza e pertinenze ad esse relative servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

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

**CONDIZIONI DI VENDITA**

**Disposizioni generali:**

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

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

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

**Offerta:**

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

Il termine per la formulazione delle offerte è fissato entro le ore 12:00 del giorno 24.03.2025; l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso.

La dichiarazione di offerta conterrà l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del

pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Se un termine più lungo non è fissato dall'offerente, l'offerta non può essere revocata prima di 120 giorni.

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

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

L'offerta dovrà contenere:

a) copia del documento d'identità 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 (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 (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.procedure.it](http://www.procedure.it);

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;

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 effettua l'offerta;

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

Per la sottoscrizione e trasmissione, invia 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 deve essere inviata 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 al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, (la causale del bonifico conterrà la dicitura "versamento 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: "TRIBUNALE DI PESCARA PROC. N. 115/2023 R.G.E." coordinate IBAN: IT24J0843477690000000500442 accesso presso la Banca BCC Abruzzese Cappelle Sul Tavo s.c.p.a. filiale di Francavilla al Mare con la causale "versamento cauzione – PROC. N. 115/2023 R.G.E"**.

E' opportuno che il bonifico venga effettuato a cura dell'offerente in modo tale che la valuta sia maturata sul conto corrente intestato alla procedura entro **il giorno precedente** alla data fissata per la vendita, pena l'inammissibilità della offerta.

Qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura **l'offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista 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 precisato nella stessa offerta di vendita.

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

La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali avranno luogo a cura del professionista in Tribunale presso l'aula dedicata alle vendite delegate oppure presso lo studio del professionista medesimo (comunque situato nel circondario del Tribunale).

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

L'esame delle offerte verrà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica. Anche la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà 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.

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 nella presente ordinanza di delega alle operazioni di vendita;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

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

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

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

a) se l'offerta è pari o superiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta 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 sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza

al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (secondo la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta, secondo il sistema dei plurimi rilanci);

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.

#### **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 ha inizio nel momento in cui il professionista ha completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed ha termine finale alle ore 13.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di tre ore). Qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

I rilanci sull'offerta più alta non possono essere inferiori a € 2.000,00.

I partecipanti ammessi alla gara possono formulare le offerte in aumento esclusivamente on-line tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, durante il periodo di durata della gara. Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

Il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante



all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore base d'asta" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore 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.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunica a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunica al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore). Le comunicazioni ai partecipanti hanno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara da parte del professionista ha luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine finale sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione.

## **INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO**

### **Saldo del prezzo:**

Il versamento del saldo del prezzo e le spese per gli oneri fiscali se dovute, dovranno aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

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 versamento del saldo del prezzo debba aver luogo con le **seguenti modalità**: i) bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Pescara proc. N° 115/2023 **IBAN: IT 24 J 08434 77690 000000500442 accesso presso la Banca BCC Abruzzese Cappelle Sul Tavo s.c.p.a. filiale di Francavilla al Mare** (con la precisazione che – ai fini della verifica

della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure: ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pescara procedura esecutiva, n. 115/2023 R.G.E..

In caso di inadempimento all'obbligazione di 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 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 dovrà aver luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso 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. (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; a tal fine il professionista inviterà il creditore fondiario a fargli pervenire, prima degli esperimenti la nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata in suo favore con avviso che, in mancanza, non potrà farsi luogo al versamento diretto in favore del creditore fondiario. In caso di mancata o intempestiva precisazione del credito fondiario, il professionista gli comunicherà che l'intero residuo prezzo sarà versato dall'aggiudicatario 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 al pignoramento sono a carico della procedura esecutiva.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista) e salvo conguaglio finale, per far fronte alle spese e all'assolvimento delle imposte, con l'avvertenza che le somme versate andranno imputate anzitutto a titolo di spese ex art. 1194 c.c..

In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

\*\*\*\*\*

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

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

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

a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese”.

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

Ai sensi dell’art. 35, XII 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, la domanda di condono deve ritenersi accolta tacitamente, ai sensi dell’art. 36 L. 47/85 qualora:

- risultino decorsi 24 mesi dalla presentazione della domanda;
- risultino versate le prime due rate dell’oblazione fermo l’obbligo per l’aggiudicatario, qualora a ciò non si sia già provveduto, di procedere all’accatastamento.

In ogni caso, per le opere realizzate anteriormente all’1/9/1967 non è necessario procedere a sanatoria delle opere stesse (art. 40 L. 47/85) e, ai fini della successiva commercializzazione dell’immobile va allegata all’atto dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da cui risulti l’epoca di realizzazione delle opere stesse (v. Cass. 6162/06).

### **Condizioni generali dell’assegnazione:**

Il professionista delegato provveda 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 provveda a: i) determinare in sede di assegnazione l’ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l’ammontare del conguaglio dovuti dall’assegnatario; ii) a 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) a trasmettere al giudice, all’esito del versamento al giudice, 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.;
- 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](http://www.astegiudiziarie.it) di titolarità di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- 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**
- Pubblicazione, per estratto sul periodico Pescara Affari di un avviso, il cui testo conterrà unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura; nome del professionista delegato; numero lotto; comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.); tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); descrizione sintetica; stato di occupazione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); situazione urbanistico-edilizia (sintetica e con rimando alla perizia); ammontare del prezzo base; ammontare dell'offerta minima; rilancio minimo di gara; data e ora della vendita; termine e modalità di presentazione delle offerte; dove reperire maggiori informazioni (nome del custode/professionista delegato, con indicazione del relativo numero telefonico, siti internet o link utilizzabile per la prenotazione delle visite). Saranno omessi in ogni caso i confini (intesi come nominativi dei confinanti) del bene nonché il nome del debitore.

Maggiori informazioni potranno richiedersi al professionista delegato Avv. Cristiana Visioni, C.F.: VSNCST87B61G482L con studio in Pescara, al Largo Filomena Delli Castelli n. 10 (E-mail: [cristianavisioni@virgilio.it](mailto:cristianavisioni@virgilio.it) Tel.: 085/691148).

Pescara, addì 30/12/2024

Il Professionista Delegato dal G.E.

Avv. Cristiana Visioni