



TRIBUNALE ORDINARIO di PESCARA

G.E. Dott.ssa Daniela ANGELOZZI

PROCEDURA ESECUTIVA n. 33/2023 R.G.E.

DELEGATO E CUSTODE GIUDIZIARIO Dott.ssa Raffaella Mazzaferro

Tel.085.4223587 – ra.mazzaferro@gmail.com

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

IV ESPERIMENTO

La Dott.ssa Raffaella Mazzaferro, con studio in Pescara alla Piazza Alessandrini n.25, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Pescara con ordinanza del 27.02.2024, al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nonché delle attività tutte connesse e conseguenti,

AVVISA CHE

il giorno 01.04.2025 alle ore 12.00 avrà luogo

**LA VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

secondo le **“Condizioni di vendita”** previste nel presente avviso, dei beni immobili oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare in epigrafe indicato e precisamente:

LOTTO N. 1 (UNICO) per la proprietà di:

Fabbricato civile ubicato a Lettomanoppello (PE) - Via E. Fermi, 3 identificato al catasto Fabbricati del Comune di Lettomanoppello (PE), al Fg. 7, P.lla 542, sub. 17 Categoria A3.

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento ubicato al piano terra di un fabbricato composto da ulteriori due abitazioni ai piani primo e secondo, in Lettomanoppello (PE) - Via E. Fermi, 3 - della consistenza complessiva di ca. mq 225 e composta di cucina e soggiorno serviti da un corridoio di disimpegno, tre camere, due bagni, oltre a altri due vani uno dei quali dotato di WC serviti da un secondo corridoio di disimpegno. Il fabbricato è dotato di una corte comune sia all'abitazione pignorata che alle altre unità immobiliari di cui è costituito

il fabbricato stesso; l'abitazione è dotata di due ingressi indipendenti da detta corte comune; anche il locale cantina e il locale centrale termica dell'abitazione dispongono di ingressi indipendenti dalla corte comune; a questa si accede dalla via pubblica attraverso un cancello pedonale e carroia.

CONFINI

L'abitazione pignorata costituisce una unità immobiliare censita in Catasto dei Fabbricati del Comune di Lettomanoppello (PE), al fg. 7, p.lla 542, sub. 17 e presenta i seguenti confini, definiti con riferimento alla planimetria catastale e all'elaborato planimetrico allegati alla presente relazione, in senso orario a partire dall'ingresso al locale stesso: corte comune su più lati (priva di identificativo catastale-BCNC, comune ai sub. 1-4-5-6, corte); altra u. i. u.; sub. 18 (magazzino).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	148,54 mq	148,54 mq	1,00	148,54 mq	2,90 m	Terra
Abitazione	63,00 mq	63,00 mq	0,50	31,50 mq	2,90 m	Terra
Cantina	8,82 mq	8,82 mq	0,10	0,88 mq	2,90 m	Terra
Centrale termica	4,35 mq	4,35 mq	0,10	0,43 mq	2,90 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				181,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				181,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	542	17		A3	2	8 vani	193 mq	388,38 €	Terra		

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione generale dell'abitazione può definirsi mediocre per la presenza delle macchie di umidità da risalita visibili sulle pareti di alcuni locali; non sono state rilevate lesioni alle parti strutturali.

REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'abitazione risulta nel possesso del debitore esecutato e della sua famiglia.

ALTRE PRECISAZIONI

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

Dalla documentazione in atti non risulta l'esistenza di particolari servitù a carico o a favore dell'abitazione pignorata. Trattandosi di immobile ubicato in un fabbricato assimilabile a un condominio, le servitù che necessariamente riguardano l'immobile pignorato sono quelle relative alle sedi degli impianti di adduzione dell'acqua, del gas e dell'elettricità, nonché degli scarichi fognari e di ogni altro impianto tecnologico a servizio dell'intero fabbricato.

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

Prezzo base d'asta euro 34.428,17 (trentaquattromilaquattrocentoventotto/17)

OFFERTA MINIMA euro 25.821,12 (venticinquemilaottocentoventuno/12)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: **euro 1.000,00 (mille/00)**

Il termine per la formulazione delle offerte è irrevocabile ed è fissato alle ore 12.00 del 31.03.2025.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Gli immobili, meglio descritti nella relazione del C.T.U Dott. Agr. Mauro D'Auro del 26.01.2024, vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori, con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge (ed eventuale regolamento di condominio).

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno 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.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

I beni sono venduti liberi 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.

Si segnala che sul bene risulta:

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Iscritto a Pescara il 23/05/2018 Reg. gen. 6262 - Reg. part. 954 Importo: € 135.000,00 a favore di BPER Banca s.p.a.,

Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pescara il 27/02/2023 Reg. gen. 3203 - Reg. part. 2107 a favore di BPER Banca s.p.a.

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento; La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata; La situazione della proprietà risulta attualmente invariata. Il debitore esecutato risulta titolare esclusivo del diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 dell'abitazione pignorata per averne acquistato dapprima il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 in forza dell'atto di donazione del 11/10/1995 e successivamente il diritto di usufrutto per la quota di 1/1 in forza dell'atto di donazione del 02/09/1997.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. mediante pubblicazione:

- A) sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, a tal specifico adempimento è delegata la Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- B) sul sito internet www.astegiudiziarie.it unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie e, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;
- C) per estratto sul periodico "PescarAffari".

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal professionista delegato/custode.

Maggiori informazioni potranno richiedersi al professionista delegato (tel. 085.4223587 - ra.mazzaferro@gmail.com) esclusivamente nelle ore pomeridiane (dalle ore 15,00 alle ore 18,00) dal lunedì al venerdì ovvero visitando i siti internet sopra indicati.

Condizioni di vendita

A) Modalità di presentazione dell'offerta.

L'offerta deve essere formulata **esclusivamente con modalità telematiche** tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it.

All'offerta devono essere allegati:

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale 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 del Tribunale di Pescara www.tribunale.pescara.it);
- d) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- e) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento 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, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- g) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

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

- a) deve essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure

- b) deve essere direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

- l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;
- il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

L'offerta ed i relativi documenti allegati 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), 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.

L'offerta per la vendita asincrona senza incanto è irrevocabile e deve essere depositata entro le ore 12:00 del 31.03.2025.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine di sopra indicato, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nell'ordinanza come sopra determinato o se l'offerente non presta la cauzione, con le modalità di seguito indicate, in misura che comunque non potrà essere inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

B) Deposito cauzionale

L'importo della cauzione, in misura non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo proposto, deve essere versato esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente intestato al Tribunale di Pescara proc. N.33/2023 R.G.E. aperto presso la Banca di Credito Cooperativo di Castiglione Messer Raimondo e Pianella - filiale di Pescara - mediante il codice IBAN IT31E084731540000000154051 con la causale "versamento cauzione" e il numero del lotto. Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'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 delibazione 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 avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione e a tal fine nella domanda di partecipazione dovrà essere indicato il relativo IBAN.

C) Verifica di ammissibilità ed esame delle offerte

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it, attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato.

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

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

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

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

D) Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione

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 è accolta ed il bene è aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ma nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta è 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 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.

Nell'ipotesi di presentazione 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);
- b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo 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;
- c) 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 d'asta/prezzo di riferimento" 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 d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

E) Gara tra gli offerenti

La 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 abbia 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 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).

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

PRECISAZIONI:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica;

- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà 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 avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

F) 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) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

G) Saldo prezzo

Il versamento del saldo del prezzo deve 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.

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

- i) bonifico bancario sul conto corrente della procedura sopra indicato; 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 al Tribunale di Pescara procedura esecutiva, n. 33/2023 R.G.E.

Credito fondiario

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità:

- i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato 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.;

iii) il professionista delegato tratterrà 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.

Subentro nel contratto di mutuo fondiario

Ai sensi del co. 5° dell'art. 41 D. Lgs. 385/93 l'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 paghi 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.

H) Spese per il trasferimento

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare **importo, forfetariamente determinato e salvo conguaglio finale, pari al 20% del prezzo di aggiudicazione o nella diversa misura quantificata dal professionista delegato, per far fronte alle spese e all'assolvimento delle imposte per il trasferimento dell'immobile (registrazione del decreto, trascrizione, cancellazioni, etc.)**, con l'avvertimento che dette somme andranno imputate innanzitutto a titolo di spese ex art. 1194 c.c..

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

Sono a carico dell'aggiudicatario altresì tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione.

Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, saranno anticipate dall'interessato, su richiesta del professionista e recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex art.2770 cod. civ. con precedenza ex art 2777, cod. civ., anche sui crediti ipotecari.

I) Mancato Pagamento del Prezzo

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 e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

L) Normativa urbanistica

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 dalla notifica o, in mancanza, dalla trascrizione del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

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 risultino decorsi 24 mesi dalla presentazione della domanda; risultino versate le prime due rate dell'oblazione 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).

Pescara, 23 Gennaio 2025

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Raffaella Mazzaferro

