



TRIBUNALE DI PESCARA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 262/2022 R.G.E.

3° AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Avv. Sergio Iannucci, con studio in Pescara, alla Via Alfonso Di Vestea n.7, professionista delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n.262/2022 RGE, giusta nomina resa dal G.E. con ordinanza del 14/11/2023,

AVVISA

che il giorno **6 Maggio 2025 alle ore 10:00** si procederà alla **VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA** del seguente bene, con **diritto di piena proprietà (1/1)**, costituente il **Lotto unico** della relazione di stima del 06/06/2023 e successiva integrazione del 02/11/2023, redatte dall'esperto stimatore, Arch. Samuele Moscatelli, così specificati:

□ **Lotto unico.**

Appartamento ubicato in Pescara in Via Vespucci n.48, disposto ai piani primo e secondo (al piano secondo vi è la soffitta) composto di vani catastali 8,5, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pescara al foglio 27, particella 241, subalterno 5, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, vani 8,5, rendita catastale Euro 877,98, superficie convenzionale complessiva di 233,78 mq.

L'appartamento è ubicato in un fabbricato bifamiliare, residenziale al piano primo e secondo e commerciale al piano terra con presenza di locali. Antistante al fabbricato vi è una corte comune adibita a parcheggi e per accesso ai fabbricati collegati.

Non sussiste corrispondenza catastale. Balcone lato sud-ovest mai realizzato. Oblò in facciata anziché finestra rettangolare. Lievi difformità interne.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile è occupato da un debitore esecutato.

Per ogni migliore descrizione dell'immobile si rinvia alle suindicate relazione di stima e successiva integrazione del suddetto esperto Arch. Samuele Moscatelli depositate in cancelleria ed ivi consultabili oltre che sui siti dei gestori della pubblicità di seguito indicati nonché presso lo studio del professionista delegato.

Vendita non soggetta ad I.V.A.

Valore di stima del bene: € 280.536,00

Prezzo base d'asta: € 210.402,00 (Euro duecentodiecimilaquattrocentodue/00)

Offerta minima: € 157.801,50 (Euro centocinquantasettemilaottocentouno/50) pari al 75% del prezzo base d'asta.

o o o

L'unità immobiliare è posta in vendita con le pertinenze, accessioni, dipendenze, ragioni ed azioni, servitù attive e passive ad essa relative, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori.

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 dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario su richiesta dell'aggiudicatario come meglio successivamente specificato.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo); la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

La partecipazione alla procedura di vendita comporta che, agli effetti del D.M. n. 37 del 22/01/2008, e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

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.

Pertanto,

GLI INTERESSATI DOVRANNO FORMULARE LE OFFERTE ESCLUSIVAMENTE CON MODALITA' TELEMATICHE TRAMITE IL MODULO WEB "OFFERTA TELEMATICA" FORNITO DAL MINISTERO DELLA GIUSTIZIA A CUI È POSSIBILE ACCEDERE DALLA SCHEDA DEL LOTTO IN VENDITA PRESENTE SUL PORTALE WWW.ASTETELEMATICHE.IT, **ENTRO IL GIORNO 5 MAGGIO 2025 ORE 13:00** COME DA INDICAZIONI DI SEGUITO SPECIFICATE.

IL GIORNO IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO, E QUINDI **IL GIORNO 6 MAGGIO 2025, ALLE ORE 10:00**, SI PROCEDERÀ ALLA VERIFICA PRELIMINARE DI AMMISSIBILITÀ DELLE OFFERTE ED ALLA DELIBERAZIONE SULLE MEDESIME ED, EVENTUALMENTE, ALL'AVVIO DELLA GARA CON LE MODALITÀ DI SEGUITO INDICATE.

MODALITA' DELLA FORMULAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Chiunque, tranne il debitore esecutato, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto degli immobili pignorati, personalmente o a mezzo di procuratore legale per persona da nominare, a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c.. Nell'offerta non potrà essere modificata la categoria del diritto reale oggetto della vendita.

All'offerta devono essere allegati: a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente; b) copia della contabile di avvenuto pagamento effettuato tramite bonifico sul **conto corrente bancario n.500369 intestato alla procedura "Tribunale di Pescara Procedura N.262/2022 RGE IMM"**, acceso presso Banca di Credito Cooperativo Abruzzese – Cappelle Sul Tavo, filiale di Francavilla Al Mare, **IBAN: IT06V0843477690000000500369**, dell'importo della **cauzione pari al 20% del prezzo offerto**. Detta cauzione, al netto degli eventuali oneri bancari, sarà restituita in caso di mancata aggiudicazione dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico sul c/c utilizzato dal medesimo per il versamento della cauzione, 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. A tal fine si invita l'offerente a precisare il proprio IBAN nell'offerta medesima. In caso di rifiuto dell'acquisto la cauzione sarà invece trattenuta. **L'accredito dovrà pervenire in tempo utile in quanto, 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;** c)

richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.procedure.it oppure 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 minorenni 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) dev'essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) dev'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 e che 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 dev'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). Si precisa che **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.

E' ammissibile il pagamento rateale del prezzo ma 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 essere preventivamente posti al vaglio del delegato e resi per iscritto nella formulazione dell'offerta stessa.**

ESAME DELLE OFFERTE e GARA TRA GLI OFFERENTI

Il professionista delegato procederà all'esame delle offerte 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 saranno aperte al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica. 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.

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

Nella gara i rilanci sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro 5.000,00.

In particolare: i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *online* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

- La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella ordinanza di vendita, ed avrà termine alle ore 13.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui la gara è stata avviata.

Si precisa che la gara potrà subire un **EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO**. Infatti, 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). 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.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti, tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS, la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri indicati in sede di condizioni generali della vendita.

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), l'offerta sarà 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;

- 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 e agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti con le modalità telematiche sopra indicate;

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara il professionista verificherà l'eventuale formulazione di rilanci e procederà all'aggiudicazione nei seguenti termini individuando la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: 1) maggior importo del prezzo offerto; 2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; 3) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; 4) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista 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.

Condizioni generali dell'assegnazione

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione, depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c., qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: 1) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte, 2) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta, 3) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà a: 1) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuto dall'assegnatario; 2) 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; 3) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

SALDO PREZZO - INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

Il versamento del saldo del prezzo dovrà 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 dovrà aver luogo con le seguenti modalità: 1) bonifico bancario sul conto corrente indicato nel presente avviso di vendita e, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico, oppure: 2) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pescara procedura esecutiva N. 262/2022 R.G.E.

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

1) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; 2) 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.

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: 1) **l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;** 2) 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.** 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.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà versare sul predetto **conto corrente bancario n.500369 intestato alla procedura "Tribunale di Pescara Procedura N.262/2022 RGE IMM"**, acceso presso Banca di Credito Cooperativo Abruzzese – Cappelle Sul Tavo, **filiale di Francavilla Al Mare, IBAN: IT06V0843477690000000500369**, una somma, a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, **pari al 20% del prezzo di aggiudicazione**, 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.

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.

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'accatamento.

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).

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, **la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario**, ai sensi dell'art.560, comma 6, c.p.c., **su richiesta dell'aggiudicatario, il quale deve provvedere a richiedere tale liberazione, al massimo, contestualmente al versamento del saldo del prezzo o comunque prima della predisposizione della bozza del decreto di trasferimento.**

VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare il bene 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 custode.

PUBBLICITA'

Della vendita sarà data pubblicità, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. mediante:

- A) pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia,
- B) pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it e, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it, www.subito.it e www.bakeca.it,
- C) pubblicazione per estratto sul periodico Pescara Affari.

Tutte le pubblicità sono a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente.

Maggiori informazioni potranno richiedersi presso lo studio del professionista delegato (tel/fax 085.4514814 - cell. 3471865248 - e-mail: iannuccisergio@gmail.com - pec: avvsergioiannucci@cnfpec.it), nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it

Pescara, 26.02.2025

Il Professionista Delegato
Avv. Sergio Iannucci

