

TRIBUNALE DI PESCARA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI IMMOBILI

Con eventuale gara in modalità asincrona

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 201.22

GIUDICE DELL'ESECUZIONI: DOTT. D. ANGELOZZI

PROFESSIONISTA DELEGATO: AVV. CLAUDIA DI CARMINE

L'Avv. Claudia Di Carmine con studio in Pescara, Via Catania n. 12, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzioni presso il Tribunale di Pescara ai sensi dell'art.591 bis al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse e conseguenti

RENDE NOTO

che il giorno 18 giugno 2024 alle ore 11,00 avanti a sè, presso l'aula n.320 o comunque presso quella dedicata alle vendite delegate del Tribunale di Pescara alla via A. Lo Feudo corpo C, avverrà la vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona, (secondo le "condizioni di vendita" previste nel presente avviso) dei beni immobili relativi al giudizio di espropriazione immobiliare sopra indicato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI -

LOTTO UNICO :

BENE 1: Piena proprietà di appartamento di civile abitazione di un edificio condominiale ubicato in Pescara via Donato D'Arcangelo n.20 al piano terzo di superficie mq 131,33.

L'immobile in oggetto è identificato al Catasto Fabbricati al Fg 27, Part.944 Sub 78 (ex sub 14 soppresso) Zc2 Categoria A2 Graffato No. Destinazione urbanistica : Il bene in oggetto ricade nella sottozona "B3 Completamento e recupero" (art.33 N.T.A.) dell'attuale strumento urbanistico approvato con delibera del C.C.04/07.

L'unità immobiliare posta al terzo piano, prima porta frontale uscendo dall'ascensore, insiste a nord sull'area condominiale ad est con il sub 76 stessa particella, a Sud distacco fabbricato su via Donato D'Arcangelo e ad Ovest con il sub 62 stessa particella.

BENE N.2 Piena proprietà di cantina ubicata a Pescara via Donato D'Arcangelo 20 piano 5. Trattasi di cantina posta al piano quinto sottotetto ed utilizzata come locale di sgombero. Identificato al catasto Fabbricati – Fg 27, Part.944, Sub.79 (ex sub 14 soppresso), Zc 2 Categoria C2, Graffato No, confina a destra con il sub 75, a sinistra con il sub 77, per chi viene dal corridoio guardando la porta di accesso di proprietà dell'esecutato.

La vendita non è soggetta ad iva. **L'immobile in Pescara via Donato D'Arcangelo 20 è meglio descritto nella C.T.U. redatta dall'Arch. G. Mammarella depositata il 27.06.2023.**

Circa la conformità edilizia del bene, la destinazione urbanistica delle aree e alla regolarità amministrativa, la C.T.U (pagg.4- 8-9) evidenzia che: " 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." In relazione al bene 1): "I beni non sono comodamente di visibili in natura. Sussiste corrispondenza tra il titolare catastale e quello reale"; Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Sebbene vi sia corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, sia per dati metrici che distributivi, in sede di sopralluogo si è accertato che:1) la visura catastale indica erroneamente il bene al piano 1°, mentre è posto al piano 3° così come correttamente riportato sulla planimetria catastale;2-il balcone posto a nord con accesso diretto dalla cucina, viene indi-

cato col sub 14 ormai soppresso (verosimilmente causa un refuso). In sede di sopralluogo l'unità immobiliare ispezionata si presenta in discrete condizioni conservative e non sono stati rilevati interventi recenti di manutenzioni, difatti le finiture interne ed esterne sono attribuibili a quelle poste in opera in fase di costruzione dell'edificio. Tuttavia, è presente nel vano cucina una infiltrazione d'acqua sul soffitto e sulla parte alta della parete divisoria con il bagno, ragionevolmente dovuta ad una perdita dell'appartamento posto al piano superiore. Parti comuni: solo quelli condominiali quali androne, vano scala e ascensore. L'unità immobiliare oggetto di perizia si sviluppa su un unico livello e riguarda un appartamento posto al terzo piano composto da ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, una camera da letto, due camerette, doppi servizi, ripostiglio e due balconi, per una superficie calpestabile di circa 125 mq.

La struttura portante dell'edificio risulta verosimilmente costituita da un telaio in C.A. con solai in latero cemento costruiti in opera e tamponature in doppia fila di laterizio con intercapedine di aerazione; la copertura ha una struttura portante in cemento armato con falde in latero cemento costruite in opera e manto di copertura con tegole di laterizio. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, in buono stato conservativo.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, di buona fattura e in buone condizioni; le porte interne in legno tamburato laccato bianco. Il pavimento in gres porcellanato colore chiaro. Gli impianti idrico, termo-sanitario ed elettrico sottotraccia sono attribuibili a quelle di realizzazione dell'edificio e per i quali non sono stati forniti i relativi certificati di adeguamento.Il bene in oggetto ricade nella sottozona "B3 Completamento e Recupero"(art.33 N.T.A.) dell'attuale strumento urbanistico approvato con delibera del C.C. 04/07.... L'immobile risulta regolare per la Legge n.47/1985. La costruzione è antecedente al 01.09.1967. non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non esiste il certificato

energetico dell'immobile /APE. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. Non sono presenti vincoli od oneri condominiali."

In relazione al bene n.2) 8v.pagg. 4-7-8 CTU): " 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. La vendita non è soggetta ad Iva.....I beni non sono comodamente di visibili in natura. Sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento".

VALORE DI STIMA: Euro 174.000,00 (euro centosettantaquattromila/00)

PREZZO BASE D'ASTA: euro 174.000,00 (euro centosettantaquattromila /00).

OFFERTA MINIMA: euro 130.500,00 (euro centotrentamilacinquecento/00),

Oltre oneri fiscali come per legge.

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: euro 2.000,00 (euro duemila/00).

Vendita non soggetta ad I.V.A.

VISITA DEGLI IMMOBILI:

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto ad 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 custode.

La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro (art.560 c.p.c.)

REGIME DELLA VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, con gli accessori e dipendenze, tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni servitù attive e passive esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano 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 del 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 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 norma di legge vigenti, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

L'immobile 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, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

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

CONDIZIONI DI VENDITA

IL GESTORE della VENDITA TELEMATICA è: Aste Giudiziarie Inlinea spa.

IL PORTALE del gestore della vendita telematica è: www.astetelematiche.it.

Il REFERENTE della PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

OFFERTA

-L'offerta può 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.

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

-All'offerta sono allegati: a) copia del documento di 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 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) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di 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 sog-

getto che effettua l'offerta.

-Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:

b) sia 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 rilascia-

to 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).

-In particolare l'offerta ed i relativi documenti allegati siano inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offerta@vp.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.

CAUZIONE

La cauzione dovrà essere presentata mediante bonifico bancario con la causale "versamento cauzione", allegato all'offerta unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto. L'offerente deve versare, con le modalità telematiche, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente n.000000500392 intestato al Tribunale di Pescara procedura R.G.E. n. 201/2022 acceso presso BANCA DI CREDITO COOPERATIVO ABRUZZESE – Cappelle Sul Tavo- filiale DI Francavilla Al

Mare IBAN IT 60U084347769000000500392. 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.

In particolare, 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) verrà 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 il cui IBAN è stato precisato e documentato nell'offerta.

1. TERMINE PER LA FORMULAZIONE DELLE OFFERTE E DATA DELLA VENDITA

L'offerta dovrà essere presentata entro le ore 12,00 del 17 giugno 2024 - La vendita avverrà il giorno immediatamente successivo ossia il 18 giugno 2024 alle ore 11,00.

Il 18 giugno 2024 procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt.571 e seguenti cpc e delle prescrizioni speciali nella ordinanza di delega ed alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo.

ESAME DELLE OFFERTE

-L'esame delle offerte è 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 sono aperte sino al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

-La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche ha 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:

- Verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- Verifica l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- Procede 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 che **il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi** o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE:

Il professionista verifica preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt.571 e ss c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute

nella ordinanza.

All'esito della verifica sulla ammissibilità delle offerte, il professionista procede come

segue:

In caso di presentazione UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) Se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato

nell'avviso di vendita l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) Se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato

nell'avviso di vendita (ovviamente 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 conse-

guire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione della esistenza di

circostanze specifiche e concrete (che saranno indicate espressamente in

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 comu-

nicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di

assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

In caso di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

a) Il professionista procederà innanzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che

avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo e comunque

nella ordinanza di delega).

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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti conseguenziali.

GARA tra gli OFFERENTI

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

IN CASO DI PLURIME OFFERTE AMMISSIBILI:

Il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti nella forma del-

la VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche di seguito indicate.

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale 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 abbia 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 delle 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.

vo; 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 maggior 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 hanno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

INDIVIDUAZIONE della MIGLIORE OFFERTA ed EVENTUALE AGGIUDICAZIONE:

Il professionista delegato procede alla individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia).

La DATA per le DETERMINAZIONI FINALI sulle OFFERTE: è fissata al primo giorno successivo alla scadenza del detto termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti (con esclusione del sabato e dei giorni festivi);

PAGAMENTO RATEALE DEL PREZZO

E' ammissibile il pagamento rateale del prezzo. L'offerta sarà ritenuta ammissibile solo se il pagamento rateale sia proposta 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.

Informazioni per l'aggiudicatario

SALDO PREZZO di aggiudicazione:

Il versamento del saldo prezzo, dedotta la sola cauzione già prestata, da parte dell'aggiudicatario deve aver luogo entro il termine indicato nella offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nella offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione salvo quanto previsto in ordine alla possibilità di corrispondere il prezzo residuo in via rateale;

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto-corrente n.000000500392 intestato al Tribunale di Pescara procedura R.G.E. n.201/2022 acceso presso Banca di Credito Cooperativo Abruzzese – Cappelle Sul Tavo- Filiale di Francavilla Al Mare – Codice IBAN IT 60U084347769000000500392: (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.201/2022 RGE Tribunale di Pescara.

In caso di inadempimento della obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione sono 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 la emissione del provvedimento di cui all'art.587 cpc; che 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 deve avvenire 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 cc (allo scopo di evitare che al creditore fondiario vengano assegnate somme diverse da quelle poi oggetto di assegnazione definitiva, con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di 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. 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.

SALDO SPESE:

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario deve 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 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 redige prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n.227 del 2015) e proceda 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 di compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice della 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 delegato e recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato in rango privilegiato ex art.2770 cc con precedenza ex art.2777 cc anche sui crediti ipotecari.

A norma dell'art. 46 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 l'aggiudicatario, qualora la costruzione dell'immobile sia iniziata dopo il 17.03.85 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 120 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 purchè nei quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, accessori, interessi e spese e purchè 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, purchè entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'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 "purchè le ragioni di credito" fatte valere nell'esecuzione dal creditore procedente 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'1.09.1967 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 della 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 prezzo o comunque prima della predisposizione della bozza del decreto di trasferimento.

CONDIZIONI GENERALI dell'ASSEGNAZIONE

-Il professionista delegato provvede 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 provvede 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.

GLI ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Della vendita sarà data pubblica notizia a cura del professionista delegato mediante pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art.571 c.p.c. e mediante:

a) Pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. A tal specifico adempimento è delegata la Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a..

A questo proposito, va rilevato che ai sensi del primo comma dell'art.490 l'avviso di vendita deve essere pubblicato sul sito Internet del Ministero della Giustizia, in una area denominata "portale delle vendite pubbliche", e che l'art.631 bis c.p.c. dispone che l'omessa pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale per causa imputabile al creditore procedente o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, comporta la estinzione della procedura; rilevato ancora che ai sensi dell'artt.161 quater disp.att. c.p.c., la pubblicazione sul portale deve essere eseguita in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia, le quali prevedono che la pubblicazione sui siti individuati dal Giudice sia eseguita prelevando dal portale i dati della vendita, sicchè appare efficiente affidare l'adempimento al medesimo soggetto che assicura la pubblicazione dell'avviso di vendita sui siti internet; la pubblicità sul portale è eseguita da Aste Giudiziarie Inlinea spa,

B) L'avviso di vendita, unitamente a copia della ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sono pubblicate sul sito internet www.astejudiziarie.it e tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it e Subito.it. La Società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA spa garantisce la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inse-

rendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento

che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv. Con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi.

C) Pubblicazione per estratto sul periodico Pescara Affari almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. Con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi.

RINVIO

Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applichino le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni potranno chiedersi presso lo studio del Professionista delegato avv. Claudia Di Carmine sito in Pescara via Catania 12 – tel 0854212430 -cell 3382808316 – email claudiadicarmine@tiscali.it.

Pescara, 10.04.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Claudia Di Carmine

