

TRIBUNALE CIVILE DI PESCARA**AVVISO di VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO****Espropriazione immobiliare n. 117 / 2024 R.G.E.**

L' Avvocato MARINA DE MARTIIS, con studio in Pescara, alla via Catania 14, nella qualità di professionista delegato dal Giudice dell'esecuzione presso il Tribunale di Pescara al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività connesse, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e conseguenti nella procedura esecutiva immobiliare n. 117/2024, in adempimento di quanto previsto nell'ordinanza di nomina del G. E.

AVVISA

che, il giorno 11 NOVEMBRE 2025 alle ore 09,15, SI PROCEDERA' ALLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, ai sensi dell'art. 570 del codice di procedura civile e successive modifiche ed integrazioni ed articolo 24 del D. M. n. 32/2015, dei seguenti beni immobili pignorati :

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO : intera e piena proprietà di APPARTAMENTO ad uso civile abitazione ubicato al primo piano di una palazzina bifamiliare sita in Comune di CAPPELLE SUL TAVO (PE), alla Via Carducci n. 30, della superficie netta di circa mq. 110,90 (e lorda circa mq. 135,50), composto da ingresso, corridoio, soggiorno, n. 2 camere, piccolo studio, cucina, antibagno e bagno, ripostiglio, n. 3 balconi e sottotetto allo stato grezzo a copertura dell'appartamento, con annesso garage ubicato al piano seminterrato della predetta palazzina bifamiliare sita alla Via Carducci n. 30 del Comune di Cappelle sul Tavo (PE), della superficie netta di circa 54,00 mq. (e lorda di circa 62,00 mq.), con proporzionali diritti sulle parti comuni della palazzina e sull'area esterna e cortilizia antistante e circostante l'edificio bifamiliare.-

Stato di conservazione : il lotto posto in vendita si presenta, in generale, in discrete condizioni di manutenzione.-

Disponibilità degli immobili : Gli immobili risultano utilizzati da parte esecutata.-

Identificazione catastale : il lotto posto in vendita risulta così accatastrato al catasto Fabbricati del Comune di Cappelle sul Tavo (PE) : l'appartamento al foglio di mappa n. 2, particella n. 407 sub 4, categoria : A/2, classe 1, consistenza n.6 vani, superficie catastale 137 mq., rendita 402,84, piano 1 ed il garage al foglio di mappa n. 2, particella n. 407 sub 8, categoria : C/6, classe 2, consistenza mq. 54 , rendita 86,46, piano S1.-

Confini : proprietà T. I. vano scala ed affaccio su Via Carducci l'appartamento e proprietà T. I., proprietà S. e distacco da Via Carducci il garage.-

Normativa urbanistica

L'edificio nel quale sono ricompresi gli immobili in vendita ricade all'interno della zona A 2 (zona di conservazione e ristrutturazione) del piano regolatore del Comune di Cappelle sul Tavo (PE).-

VALORE BASE D' ASTA € 110.085,00 (importo corrispondente al 75 % del valore di stima, trattandosi di seconda vendita), oltre imposte ed accessori come per legge.-

OFFERTA MINIMA PER L' AGGIUDICAZIONE : € 82.564,00 , (pari al 75 % del valore base d'asta), oltre imposte ed accessori come per legge.-

OFFERMA MINIMA IN AUMENTO IN CASO di gara : € 2.000,00

La vendita del bene non è soggetta ad i.v.a.-

Disponibilità dell' immobile : le unità poste in vendita risultano occupate ed utilizzate da parte debitrice.-

Dati relativi alla regolarità urbanistico – edilizia :

La costruzione dell'edificio non è antecedente al 01.09.1967.-

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali od usi civici.-

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.-

Il fabbricato in cui sono ricomprese le porzioni immobiliari poste in vendita è stato realizzato in virtù della licenza edilizia rilasciata dal Comune di Cappelle sul Tavo (PE) in data 22.07.1968 e successiva licenza edilizia in variante in data 08.11.1969.-

Dall'atto di provenienza risulta che il fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte è stato dichiarato abitabile in data 27.12.1979; tale documento non è stato rinvenuto dallo stimatore nel corso dell'accesso agli atti.-

Esiste una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella licenza edilizia del 22.07.1968, piccole difformità sono rappresentate dalla variazione di destinazione dei locali interni, dalla realizzazione di un divisorio in una camera matrimoniale per ricavarne un piccolo studio, dall' assenza di un piccolo divisorio nel ripostiglio e dalla riduzione della lunghezza del balcone lato strada (quanto all'appartamento).-

Esiste anche una sostanziale corrispondenza catastale, l'unica difformità è costituita dalla realizzazione di un divisorio nella camera matrimoniale per ricavarne un piccolo studio e nell'assenza di un piccolo divisorio nel ripostiglio (quanto all'appartamento)

Il lotto unico posto in vendita è compiutamente e meglio descritto nella relazione del C.T.U. Ingegnere Leone Lorenzo, depositata agli atti della procedura, cui si fa espresso riferimento e si rimanda per una più completa descrizione delle unità immobiliari, della loro consistenza, superfici nette e lorde, stato interno ed esterno, accessi, composizione, caratteristiche costruttive, esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, oltre che per ulteriori chiarimenti sulle difformità catastali e sulla destinazione urbanistica degli immobili e per ogni altra ed ulteriore specificazione ed informazione.-

VISITA DEGLI IMMOBILI

Gli interessati a presentare offerte d'acquisto hanno possibilità di esaminare i beni in vendita.-

La richiesta di visita è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode.-

REGIME DI VENDITA

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 forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo (l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dei beni, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di

adeguamento agli impianti alle leggi vigenti, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo).-

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per evizione, (si richiama anche il disposto dell'articolo 2922 del C. C.), nonché per 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).

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; laddove esistenti al momento della vendita; eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.-

La liberazione degli immobili, laddove occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.-

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

La partecipazione alla vendita implica :

- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso ;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.-

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società di seguito indicata : Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.; il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito di seguito indicato: www.astetelematiche.it; il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.-

Modalità e termini di presentazione delle offerte.-

- l'offerta di acquisto (in bollo) dovrà 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. Nella pagina web iniziale del modulo web ministeriale "offerta telematica" è disponibile il "manuale utente" contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.-

Il termine per la formulazione delle offerte e' fissato entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita, ossia entro le ore 12,00 del giorno 10 NOVEMBRE 2025; l'offerta non e' efficace se perviene oltre il termine succitato.-

All' offerta devono essere allegati :

a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

(si precisa che nel caso di soggetto straniero non comunitario, oltre ai documenti sub a), dovrà allegarsi copia del permesso di soggiorno valido – o se scaduto – occorre che sia data prova di aver presentato la richiesta di rinnovo prima della scadenza o entro 60 giorni dalla scadenza, con la relativa ricevuta di presentazione all'autorità competente; ovvero indicazione del trattato internazionale tra stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni in territorio italiano)

b) la documentazione attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento e copia dell' IBAN dal quale è stato disposto), effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura.-

c) l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), mentre i relativi moduli saranno depositati solo all'esito dell'aggiudicazione finale).

d) se il soggetto offerente è coniugato, la dichiarazione relativa al regime patrimoniale prescelto e, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, la relativa documentazione, con copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ed entro il momento del versamento del saldo 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 del Giudice;

f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia "recente" del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese con data di emissione di non oltre 12 mesi) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

g) se l'offerta è formulata da più persone o da procuratore speciale, copia (anche per immagine) della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.-

L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza nel Circondario del Tribunale di Pescara o eleggere il proprio domicilio in Pescara.-

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

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

oppure:

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

- l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;

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

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale, gli allegati all'offerta e la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo, vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che :

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito accedendo all'area "pagamenti online tramite pagoPA – utenti non registrati" sul portale dei servizi telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).-

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi

automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015. I gestori della vendita telematica ne danno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità.-

In questo caso le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato; l'offerta verrà formulata con modalità non telematica e in essa saranno contenute tutte le informazioni previste per l'offerta telematica con i relativi allegati.-

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.-

I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.-

Cauzione

- L'offerente deve versare una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, (la causale del bonifico conterrà la dicitura "versamento cauzione"), che sarà trattenuta in caso di aggiudicazione e successiva decadenza per mancato versamento del saldo prezzo nei termini.-

- L'importo di tale cauzione va versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a : "TRIBUNALE DI PESCARA - PROC. ESEC. 117/2024 R.G.E. coordinate IBAN IT 31 Y 05033 15400 000000112678, acceso presso Banca Popolare delle Province Molisane, Filiale di Pescara, Viale Bovio, specificando la causale : "versamento cauzione".-

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

- In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che - nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla data della 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, il cui IBAN è stato precisato e documentato nell'offerta.-

Verifica di ammissibilità ed esame delle offerte

La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali avranno luogo a cura del professionista in Tribunale, presso l'aula dedicata alle vendite delegate, oppure presso lo studio del professionista medesimo.-

L'esame delle offerte viene effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica.-

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

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

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

- verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, in conformità alle prescrizioni generali degli articoli 571 e seguenti del c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza che ha fissato la vendita;
- 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 del gestore della vendita telematica.-

I dati personali di ciascun offerente non devono essere visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica.-

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

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista procederà come segue: 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 aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta, pari al 75 % del prezzo indicato come prezzo base d'asta, ex articolo 571 comma 2 c.p.c.), l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che :

- il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale); in tale ipotesi il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.-

- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. ; in tale ipotesi, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.-

GARA TRA OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di

PIU' OFFERTE AMMISSIBILI,

il professionista procederà ad avviare la gara tra gli offerenti, secondo le modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta, secondo il sistema dei plurimi rilanci.-

I partecipanti ammessi alla gara possono formulare le offerte in aumento esclusivamente on-line tramite

l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, durante il periodo di durata della gara.-

Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio effettuato.-

Al fine di individuare la miglior offerta si tiene conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi :

- I) maggior importo del prezzo offerto;
- II) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- III) a parità anche della cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- IV) a parità anche di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.-

La gara ha inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed ha termine finale alle ore 13,00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista avrà avviato la gara.-

PROLUNGAMENTO DELLA 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).-

I rilanci sull'offerta più alta non possono essere inferiori ad euro 2.000,00.-

Il professionista procede 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 consequenziali.-

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunica a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunica al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le hanno effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).-

Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.-

Il professionista delegato procederà alla individuazione della miglior offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita, cui integralmente si rinvia.-

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

INFORMAZIONI PER L' AGGIUDICATARIO

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 (salvo quanto previsto in ordine alla possibilità di corrispondere il prezzo residuo in modalità rateale).-

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

Il delegato potrà richiedere, in caso di incertezza, indicazioni specifiche al G. E.-

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

I) bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a : "TRIBUNALE DI PESCARA - PROC. ESEC. 117/2024 R.G.E. coordinate IBAN IT 31 Y 05033 15400 000000112678, acceso presso Banca Popolare delle Province Molisane, Filiale di Pescara, Viale Bovio, (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. 117 / 2024 R.G.E.;

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

I) l'aggiudicazione e' 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 (vendita senza incanto) e con cauzione pari al dieci per cento (10 %) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.-

Laddove il bene e' 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 avvenire con le seguenti modalità :

I) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il conto della procedura con le modalità sopra indicate;

II) il professionista delegato verserà l'ottanta per cento (80 %) dell'importo al creditore fondiario con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (allo scopo di evitare che al creditore fondiario vengano assegnate somme diverse da quelle poi oggetto di assegnazione definitiva, il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente : la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme); a tal fine il professionista inviterà il creditore fondiario a fargli pervenire, prima degli esperimenti, la nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata in suo favore con avviso che, in mancanza, non potrà farsi luogo al versamento diretto in favore del creditore fondiario.-

In caso di mancata o intempestiva precisazione del credito fondiario, il professionista gli comunicherà che l'intero residuo prezzo sarà versato dall'aggiudicatario alla procedura nel termine fissato.-

III) Il professionista delegato tratterà il restante 20 % (oltre all'importo per le spese ex articolo 2, VII comma D.M. 227/2015) sul conto corrente della procedura a tutela del pagamento delle spese degli ausiliari della procedura, al fine di evitare che al riparto, per conseguenza del versamento integrale a mani del fondiario, siano carenti persino le somme per pagare delegato e stimatore.-

Ai fini di cui sopra il professionista delegato verifica la natura di mutuo fondiario del credito azionato, nonché la data d'iscrizione dell'ipoteca e la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria e solo laddove all'esito di una sua quantificazione approssimativa le somme da collocarsi in via privilegiata ex articolo 2770 C. C. dovessero superare il 20 % del prezzo ricavato dalla vendita, richiederà al giudice dell'esecuzione una riduzione della somma da versare al creditore fondiario.-

In alternativa l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi

relativi, alle condizioni indicate nell'articolo 41 comma V del D.lgs. n. 385/1993.-

Il professionista delegato è autorizzato ad operare il versamento in favore del creditore fondiario nei termini sopra indicati e con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura.-

Saldo spese

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese e gli oneri fiscali e tributari conseguenti al trasferimento degli immobili (imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali ed altre eventuali), nonché il 50 % del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione.-

Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive al pignoramento, sono a carico della procedura esecutiva e pertanto il delegato è autorizzato ad effettuarne il pagamento utilizzando parte del ricavato della vendita, rendicontandole.-

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita a carico dell'aggiudicatario (somma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari al 15 % del prezzo di aggiudicazione, ove dichiarati di volersi avvalere dei benefici fiscali legati all'acquisto della prima casa e salvo come segue conguaglio finale).-

Ove dette somme dovessero risultare insufficienti, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarle nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di venti giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a. r.).-

Nel caso di pagamenti parziali, le somme versate andranno imputate anzitutto a titolo di spese, ex articolo 1194 del codice civile.-

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

Condizioni generali dell' assegnazione :

- il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni :

I) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

II) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

III) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.-

Il professionista delegato provvederà a:

I) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuto dall'assegnatario;

II) fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti;

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

IV) predisporre, anche in tale occasione, progetto di distribuzione.-

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autentica da pubblico ufficiale ed

i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni.-

In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.-

In ogni caso, gli obblighi derivati dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente e carico del creditore.-

Adempimenti pubblicitari :

Il professionista delegato renderà pubblica notizia delle vendite mediante :

- a) Pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- b) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza che dispone la vendita, della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, di titolarità di aste giudiziarie in linea s.p.a.;
- c) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it dell'avviso di vendita;
- d) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza che dispone la vendita, della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astalegale.net, di titolarità di asta legale.net s.p.a.;
- e) pubblicazione di avviso di vendita, per estratto, sul periodico "Pescara Affari".-

Maggiori informazioni potranno richiedersi al professionista delegato, Avv. Marina De Martiis, con studio in Pescara, Via Catania n. 14, tel. 085 – 4224348 ovvero 339 – 4092494.-

Pescara 23 luglio 2025.-

Il Professionista Delegato

Avv. Marina De Martiis

ALTRE INFORMAZIONI PER L' AGGIUDICATARIO

A norma dell'art. art. 46 D.P.R. 06.06.2001 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 del comma V 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 paghi 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 trova 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 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 a suo tempo la relativa domanda da parte del proprietario o altro avente diritto, la domanda di condono deve ritenersi accolta tacitamente, ai sensi dell'art. 36 L. 47/85 qualora :

- risultino decorsi 24 mesi dalla presentazione della domanda;

- risultino versate le prime due rate dell'oblazione

fermo l'obbligo per l'aggiudicatario, qualora a ciò non si sia già provveduto, di procedere all'accatastamento.-

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

