

TRIBUNALE CIVILE DI PESCARA
AVVISO DI VENDITA di BENI IMMOBILI
Esecuzione Immobiliare n. 38/2024 R.G.E.

La sottoscritta dott.ssa Federica Ciabarra, con studio in Pescara (PE), in Via Alfonso di Vestea 15, delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Pescara, al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività connesse ex art. 591 bis c.p.c. e conseguenti ex art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al Decreto del Ministero della Giustizia 26 Febbraio 2015 n.32, e successive modificazioni ed integrazioni,

RENDE NOTO

che il giorno **24 Giugno 2025** ore **11.00** si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara, nella forma di **vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona in modalità telematica**, (secondo le condizioni di seguito indicate e a quanto stabilito nell'ordinanza di vendita) dei beni immobili sotto indicati, relativi all'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Bene N° 1 – Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - via Cavour n° 10, piano Terra

Appartamento ubicato al piano terra di un edificio costituito da tre piani, con annesso locale deposito ubicato al terzo piano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 320, Sub. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: - Autorizzazione a costruire del 01/04/1971, rilasciata dal Sindaco del Comune di Montesilvano (PE); - Licenza d'uso della costruzione rilasciata in data 19/04/1973 prot. N. 9131, dal Prefetto della Provincia di Pescara; - Abitabilità del 21/01/1974, rilasciata dal Sindaco del Comune di Montesilvano (PE).

Bene N° 2 – Deposito ubicato a Montesilvano (PE) - via Cavour n° 10, piano Terzo

Locale deposito ubicato al terzo piano di un edificio costituito da tre piani, a servizio del bene N° 01. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 320, Sub. 17, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: - Autorizzazione a costruire del 01/04/1971, rilasciata dal Sindaco del Comune di Montesilvano (PE); - Licenza d'uso della costruzione rilasciata in data 19/04/1973 prot. N. 9131, dal Prefetto della Provincia di Pescara; - Abitabilità del 21/01/1974, rilasciata dal Sindaco del Comune di Montesilvano (PE).

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

Valore di stima del bene: € 106.480,00

Disponibilità: OCCUPATO DA TERZI CON CONTRATTO DI LOCAZIONE OPPONIBILE

In relazione al contratto si rappresenta quanto segue:

- Registrazione contratto: 16/03/2023
- Scadenza contratto: 20/03/2026
- Scadenza disdetta: 20/12/2025
- Canone di locazione mensile: € 500,00

PREZZO BASE: € 106.480,00 (centoseimilaquattrocentottanta/00)

OFFERTA MINIMA: € 79.860,00 (settantanovemilaottocentosessanta/00) pari al 75% del prezzo base d'asta.

Offerta minima in aumento in caso di gara: € 2.000,00.

Gli immobili posti in vendita sono meglio descritti nella relazione dell'esperto stimatore dott. Agronomo Ernesto Bufo, depositata presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari, consultabile presso lo studio del Professionista delegato oltre che sui siti internet in cui saranno effettuati gli adempimenti pubblicitari di seguito descritti.

La predetta relazione di stima, alla quale si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, s'intende parte sostanziale ed integrale della presente vendita e della quale gli interessati hanno l'onere di prendere preliminare visione.

VISITA DEGLI IMMOBILI: Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita; la richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro (art. 560 c.p.c.).

CONDIZIONI DI VENDITA

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, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge (ed eventuale regolamento di condominio).

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità e di eventuali difformità, anche di misura, della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli immobili e degli impianti a norme di legge vigenti, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura, ad eccezione di quelle già indicate nella descrizione degli immobili.

La liberazione degli immobili, laddove occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, 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.

L'aggiudicatario potrà esonerare il custode dalla liberazione.

Disposizioni generali

Il Gestore della vendita telematica è: Astalegale.net S.p.A.

Il portale del gestore della vendita telematica è: www.spazioaste.it

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

L'offerta

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

Nella pagina web iniziale Modulo Web ministeriale "Offerta telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Il termine per la formulazione delle offerte è fissato entro le ore 23.59 del giorno 23.06.2025, giorno precedente la fissata vendita del 24.06.2025; in tale data si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara; l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso.

La dichiarazione di offerta conterrà l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

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

L'offerta dovrà contenere:

- a) copia del documento d'identità non scaduto e copia del codice fiscale del soggetto offerente, in caso di soggetto straniero non comunitario, oltre ai documenti suddetti, 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 nel territorio italiano;
- b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- c) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" stilata sui moduli reperibili sul sito internet del Tribunale di Pescara www.tribunale.pescara.it);
- d) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, la relativa dichiarazione unitamente alla copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo entro il momento del versamento del saldo prezzo);
- e) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese di non oltre 12 mesi) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- g) se l'offerta è formulata da più persone o da procuratore speciale, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che presenta l'offerta;

Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta

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

- 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 rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale, gli allegati all'offerta e la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo, deve essere inviato 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, comma primo, D.M. n. 32 del 2015. I gestori della vendita telematica ne daranno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli dove è stata eseguita la pubblicità.

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

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

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

Cauzione

L'offerente è tenuto al versamento di una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di aggiudicazione e successiva decadenza per mancato versamento del saldo prezzo nei termini. L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a: "TRIBUNALE DI PESCARA PROC. N. 38/2024 R.G.E." coordinate **IBAN: IT90L050331540000000111456** con causale "Versamento cauzione".

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito entro il giorno precedente alla data fissata per la vendita, pena l'ammissibilità 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 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.

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

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

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.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 ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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

I) Nell'ipotesi di presentazione di **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 sarà 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 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 (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

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

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

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche di seguito descritte);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi:

I) maggior importo del prezzo offerto;

II) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;

III) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

IV) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà infine come segue:

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

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Gara tra gli offerenti

I) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;

II) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;

III) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista 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 di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di TRE ORE);

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi). **PRECISAZIONI:** l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica. Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore); le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione.

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 deve aver luogo con le seguenti modalità:

I) bonifico bancario sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita (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. 38/2024 R.G.E..

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

I) l'aggiudicazione verrà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;

II) il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al 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..

È ammissibile il pagamento rateale del prezzo. In tal caso, l'offerta sarà ritenuta ammissibile solo se il pagamento rateale sarà 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;

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero dei D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità:

- I) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- II) il professionista delegato verserà l'**80%** dell'importo al creditore fondiario con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (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 alla procedura nel termine fissato;
- III) il professionista delegato tratterà il restante 20% (oltre all'importo per le spese *ex art. 2*, settimo comma, DM 227/2015) sul c/c della procedura a tutela del pagamento delle spese degli ausiliari della procedura, al fine di evitare che al riparto, causa il versamento integrale a mani del fondiario, siano carenti persino le somme per pagare delegato e stimatore.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, alle condizioni indicate nell'art. art. 41 comma 5 D. Lgs. n. 385/1993.

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

Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive al pignoramento sono a carico della procedura esecutiva e, pertanto, il delegato è autorizzato sin da ora ad effettuare il pagamento con il ricavato della vendita, rendicontandole.

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 a carico dell'aggiudicatario (somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione o al 15% del prezzo di aggiudicazione, ove dichiarati di volersi avvalere dei benefici fiscali legati all'acquisto della prima casa). 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 art. 1194 c.c.*

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 procedente o intervenuto, siano di data antecedente all'entrata in vigore della L. 47/85.

Ai sensi dell'art. 35, XII e. L. 47/85 nel caso in cui, pur non risultando rilasciata la concessione in sanatoria (condono), risulti presentata la relativa domanda a suo tempo da parte del proprietario o altro avente diritto, la domanda di condono deve ritenersi accolta tacitamente, ai sensi dell'art. 36 L. 47/85 qualora:

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

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

Adempimenti pubblicitari

Del presente avviso sarà data pubblicità, a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. mediante:

- pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, la pubblicità sul portale verrà eseguita da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it di titolarità di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astalegale.net di titolarità di Astalegale.net S.p.A.;
- pubblicazione per estratto sul periodico Pescara Affari, la pubblicità sul periodico verrà eseguita da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

Maggiori informazioni potranno richiedersi al professionista delegato al numero 085/4514643.

Pescara, 22.04.2025

Professionista delegato

Dott.ssa Federica Ciabarra

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®