

TRIBUNALE CIVILE DI PESCARA
AVVISO DI VENDITA IMMOBILI
PRIMO ESPERIMENTO

Esecuzione Immobiliare	n. 127/2023 R.G.E.
Professionista delegato e custode	Dott. Pietro Zincani
Giudice dell'Esecuzione	Dott.ssa Daniela Angelozzi

Il sottoscritto **DOTT. PIETRO ZINCANI** (c.f. ZNCPTR83B11G482I – PEC *pietro.zincani@odcecpescara.it* – tel. 085 4988631), con studio professionale in Pescara (PE) alla Via Venezia n. 4, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pescara, Dott.ssa Angelozzi Daniela, ex art. 591 bis c.p.c. in data 14/01/2025 nel procedimento esecutivo in epigrafe,

AVVISA

che è stata fissata, per il giorno

MARTEDI' 27 MAGGIO 2025 ALLE ORE 09:15

previa verifica preliminare di ammissibilità delle offerte presentate e deliberazione sulle medesime, **la vendita ovvero, in caso di plurime offerte ammissibili, la gara in forma di VENDITA ASINCRONA CON MODALITÀ TELEMATICA**, dei seguenti beni immobili, posti in vendita per il **diritto di proprietà (1/1)** ed analiticamente descritti nella **perizia redatta dall'Arch. Di Benedetto Luigi del 23/09/2024**, allegata al fascicolo dell'esecuzione, che dovrà essere necessariamente consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa **espresso rinvio, oltre che agli atti inerenti**, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, oltre che per chiarimenti sulle eventuali difformità catastali e per la destinazione urbanistica, ovvero per qualunque altra caratteristica e/o problematica fattuale e/o giuridica rispetto a cui la Procedura è esonerata da ogni e qualsiasi responsabilità:

LOTTO UNICO

Fabbricato civile ubicato a Loreto Aprutino (PE) – Contrada Colle Palma 8.

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è una casa di campagna che si sviluppa su due livelli, immersa in un ambiente rurale e circondata da terreni agricoli e vegetazione tipica della campagna, con campi verdi e alberi secolari. La struttura è caratterizzata da un'architettura semplice e tradizionale che si integra perfettamente con il paesaggio circostante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 701, Categoria A3, Classe 2, Vani 7

Stato di occupazione	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e da terzi
Valore finale di stima	€ 84.630,00 (ottantaquattromilaseicentotrenta/00)
Valore d'asta/prezzo di riferimento	€ 84.630,00 (ottantaquattromilaseicentotrenta/00)
Offerta minima	€ 63.472,50 (sessantatremilaquattrocentosettantadue/50)
La vendita non è soggetta ad IVA	
Rilancio minimo in caso di gara	€ 1.000,00 (Euro mille/00)
Cauzione da versare	pari al 10% del prezzo offerto
Termine presentazione offerte	ore 12:00 di lunedì 26 maggio 2025

VISITA DEGLI IMMOBILI

Ogni soggetto interessato ha diritto di esaminare i beni posti in vendita. La richiesta di visita è formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche ed il sopralluogo si svolge ex art. 560 C.p.c., con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

CONDIZIONI 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, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti, accessioni, ragioni e ed azioni, e i diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge e di regolamento condominiale. La vendita è a corpo e non a misura ed 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 la presenza, anche occulta, o comunque non evidenziata in perizia, di eventuali vizi, la mancanza di qualità ed eventuali altre difformità, anche di misura, della cosa venduta, la debenza di oneri e/o di indennizzi e/o di risarcimenti e/o restituzioni e/o di esborsi a qualsiasi natura (a titolo originario o derivativo) di qualsiasi genere (quali, ad esempio, quelli urbanistici, quelli fiscali e/o finanziari e/o economici e/o restitutori e/o indennitari e/o risarcitori, derivanti dagli effetti o dalle conseguenze di qualsiasi genere di pratiche di c.d. Superbonus, e/o di ristrutturazioni, e/o di sanatorie e/o di procedimenti amministrativi ovvero di ogni genere e in ogni sede comunque connessi a provvidenze pubbliche, o derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli immobili e degli impianti alle 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 e trascrizioni pregiudizievoli, ivi comprese quelle esistenti al momento della vendita, ad eccezione di quelle che per disposizione normativa non siano cancellabili;

eventuali iscrizioni e trascrizioni, cancellabili, saranno cancellate a spese e cura della procedura, nei termini di seguito indicati.

Considerando l'attuale occupazione da parte del debitore esecutato e da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile, ricorrendone i presupposti, 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**.

Resta inteso che ogni onere fiscale e/o tributario e/o economico e/o finanziario e/o di qualsiasi genere e natura derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario, ribadendosi che, nel caso di specie, **trattasi di vendita non soggetta ad IVA**.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DI ESECUZIONE DELLA VENDITA

INFORMAZIONI PRELIMINARI

Il Gestore delle operazioni è la società "*Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.*", titolare del portale dedicato alla vendita telematica denominato "*www.astetelematiche.it*".

Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il sottoscritto Professionista Delegato.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta di acquisto dovrà essere formulata **esclusivamente con modalità telematica**, personalmente ovvero tramite procuratore legale, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., redigendo il modulo web denominato "*offerta telematica*", elaborato dal Ministero della Giustizia, al quale è possibile accedere visionando la scheda del lotto in vendita pubblicata 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. L'offerente rilascerà dichiarazione con l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento, indicando ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Se un termine più lungo non è fissato dall'offerente, l'offerta non può essere revocata prima di 120 giorni.

Solamente in presenza di giustificati motivi, formulati per iscritto nell'offerta stessa e preventivamente valutati dal Professionista Delegato, è ammissibile il pagamento rateale del prezzo, da eseguirsi entro un periodo non superiore a 12 mesi.

L'offerta dovrà contenere:

- copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione, rappresentata da copia della contabile di pagamento, effettuato tramite bonifico bancario a favore del conto acceso alla procedura;
- richiesta di eventuali agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), formalizzata su moduli reperibili sul sito internet del Tribunale di Pescara www.tribunale.pescara.it;
- se il soggetto offerente è coniugato, l'indicazione del regime patrimoniale prescelto e, se in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, salva comunque la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo;
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società od altra persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del Registro delle Imprese), da cui si evincano i poteri conferiti al partecipante ovvero la procura o l'atto di nomina che conferiscano tali poteri;
- 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, al soggetto che effettua l'offerta.

L'offerente dovrà esplicitare nell'offerta l'intenzione di avvalersi di un mutuo per il versamento del saldo prezzo, nonché l'eventuale volontà di pagamento rateale nei termini indicati nel presente avviso.

Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza nel circondario di Pescara o eleggere il proprio domicilio in Pescara.

Si ribadisce che l'offerta 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.

L'offerta potrà essere, **alternativamente**:

- sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
 - direttamente trasmessa a mezzo casella di posta elettronica dedicata, certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma IV e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, precisando che in tal caso la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti, nel messaggio o in un suo allegato, di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.
- Per tale modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà cura dell'offerente verificare che siano state eseguite, a cura del Ministero della Giustizia, tutte le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n.32 del 2015.

L'offerta, ed i relativi documenti allegati, deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertaapvp.dgsia@giustiziacert.it**, con la precisazione che:

- 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;
- l'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) sul sito del Ministero della Giustizia <https://pst.giustizia.it/>, o altro *pro tempore* utilizzato dal Ministero, allegando al messaggio di posta elettronica certificata l'apposita ricevuta rilasciata dal Portale dei Servizi Telematici, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma solo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

Si ribadisce che, nell'ipotesi in cui l'offerta di acquisto sia presentata congiuntamente da più soggetti, la trasmissione della domanda da parte del titolare della casella di posta elettronica deve essere accompagnata dalla allegazione di procura, in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, anche in copia per immagine, rilasciatagli dagli altri offerenti. Se l'offerta è sottoscritta digitalmente, la procura va rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta.

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, con modalità cartacea, e in esse saranno contenute tutte le informazioni previste per l'offerta telematica oltre ai 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 verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente; in tale eventualità, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

I problemi di connessione o comunque informatici o di altra natura dell'offerente non potranno comunque ed in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura di vendita.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

L'offerente è tenuto al versamento di una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, dovuta a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'importo della cauzione dev'essere versato, nella misura indicata, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura esecutiva, intestato "*Tribunale di Pescara – procedura esecutiva n. 127/2023 R.G.E.*", **codice IBAN IT17 C050 3315 4000 0000 0112 316**, acceso presso "*Banca Popolare delle Province Molisane - Filiale di Pescara (PE) Via Viale Giovanni Bovio 278*", con la causale "**versamento cauzione**".

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che la valuta sia maturata sul conto corrente intestato alla procedura almeno 3 (tre) giorni prima del termine di scadenza per la presentazione dell'offerta di acquisto ovvero comunque in tempo utile da evitare la causa di inammissibilità di cui di seguito.

L'offerta sarà considerata inammissibile qualora, nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e per la deliberazione sulle stesse, il Professionista Delegato non rilevi l'accredito delle somme suddette sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione, al netto degli eventuali oneri bancari, sarà restituito dal Professionista Delegato al soggetto offerente con bonifico, da eseguirsi entro tre giorni lavorativi, precisando che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il suddetto termine decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte ed all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avverrà esclusivamente mediante bonifico e a favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione, il cui IBAN è stato documentato nell'offerta presentata.

VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale "**www.astetelematiche.it**", nell'ufficio assegnato ai Professionisti Delegati presso il Tribunale di Pescara o, alternativamente, presso lo studio del Professionista Delegato. Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte solo al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica.

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

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il Professionista Delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza che ha disposto la vendita e nel presente avviso;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini sopraindicati;
- 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 e dalle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della stessa provvederà 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 ed in relazione alle diverse ipotesi che possono manifestarsi, il Professionista Delegato procederà come di seguito indicato.

Nell'ipotesi di **unica offerta ammissibile**:

- se l'offerta è pari o superiore al “**Valore d'asta/prezzo di riferimento**” indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta verrà senz'altro accolta ed il bene verrà aggiudicato all'offerente;
- se l'offerta è inferiore al “**Valore d'asta/prezzo di riferimento**” indicato nell'avviso di vendita ma, ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che il Professionista Delegato 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 esplicitarsi in ogni caso nel verbale (nel qual caso il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione) o, alternativamente, che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. (nel qual caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali).

Nell'ipotesi di **più offerte ammissibili** il Professionista Delegato, dopo aver espletato la gara con modalità telematiche nella forma della “*vendita asincrona*” e proceduto, alla scadenza del termine di svolgimento della stessa, a verificare l'eventuale formulazione di rilanci per un importo non inferiore ad € 1.000,00 ovvero nella diversa misura indicata nell'ordinanza di vendita, 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, il maggior importo della cauzione prestata;
- iii. a parità altresì di cauzione prestata, il minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- iv. a parità di termine per il versamento del prezzo, la priorità temporale nel deposito dell'offerta.

A tal punto il Professionista Delegato, determinata la migliore offerta, procederà come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa – e cioè 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 sia inferiore al “**Valore d'asta/prezzo di riferimento**” indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, non darà luogo

all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

GARA TRA GLI OFFERENTI

L'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA** sull'offerta più alta, secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI che non potranno essere inferiori ad € 1.000,00 ovvero nella diversa misura indicata nell'ordinanza di vendita.**

I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare le offerte in aumento **esclusivamente on-line**, durante tutto il periodo di durata della gara, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica che comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà inizio solo nel momento in cui il Professionista Delegato avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e terminerà alle ore 13:00 del **secondo giorno successivo a quello in cui la stessa è stata avviata** (fermo restando che, 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).

Nell'ipotesi in cui 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 alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento e comunque entro un massimo di **12 (dodici) prolungamenti** ossia per un totale di **3 (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.

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 ed al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le hanno effettuate. Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata, all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante, e tramite sms.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO.

Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere effettuato entro il termine indicato in offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, **comunque entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, fatto in ogni caso salvo quanto previsto in ordine alla possibilità di corrispondere, ricorrendone le condizioni, il prezzo residuo in via rateale. In tale ultima ipotesi si ribadisce che l'offerta sarà ritenuta ammissibile e si procederà ad aggiudicazione solo se il pagamento

rateale sia proposto entro un periodo non superiore a 12 mesi e **solamente in caso di giustificati motivi che dovranno essere preventivamente posti al vaglio del delegato e resi per iscritto nella formulazione dell'offerta stessa.**

Il versamento del suddetto saldo potrà avvenire, alternativamente:

- con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, sopra indicato, precisando che per la verifica della tempestività del versamento farà fede la data dell'ordine di bonifico;
- con consegna al Professionista Delegato di assegno circolare non trasferibile intestato al *“Tribunale di Pescara – procedura esecutiva n. 127/2023 R.G.E.”*.

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

- l'aggiudicazione sarà revocata;
- le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;
- il Professionista Delegato fisserà un nuovo esperimento di vendita, alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di collocamento, con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al Giudice dell'Esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c..

Qualora 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 (credito fondiario), il versamento del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità:

- l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento del saldo prezzo presso il Professionista Delegato secondo le modalità sopra indicate;
- il professionista delegato verserà l'80% - ottanta per cento - dell'importo al creditore fondiario con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ.;
- il professionista delegato tratterrà il restante 20% - venti per cento - (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.

SPESE E ANTICIPAZIONI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO.

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 accessori e le spese di vendita, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario** (somma pari al venti per cento **20% - venti per cento** - del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione 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 redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

Sono a carico dell'aggiudicatario, altresì, tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al Professionista Delegato 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, e in generale dei pesi e dei vincoli cancellabili, saranno anticipate dall'interessato, su richiesta del Professionista Delegato e recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, *ex art. 2770 codice civile*, con precedenza *ex art 2777 codice civile*, anche sui crediti ipotecari.

A norma dell'art. 46 D.P.R. 6-6-2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora la costruzione dell'immobile sia iniziata dopo il 17/3/85 e si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica o, in mancanza, dalla trascrizione del decreto di trasferimento emesso dalla autorità giudiziaria.

Ai sensi dell'art. 61 del decreto n. 646 del 16/7/1905 ogni aggiudicatario potrà, con il consenso dell'Istituto mutuante, profittare del mutuo frazionato su ciascun appartamento purché, nei quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori, gli interessi e le spese e purché il prezzo a cui gli fu deliberato il lotto sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'Istituto oppure paghi la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'unità immobiliare espropriata ai 3/5 del relativo prezzo di base.

Ai sensi del co. 5° dell'art. 41 D. Lgs. 385/93 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese.

A norma dell'art. 40 L. 47/85, qualora si tratti di immobile o di opere abusive la cui realizzazione sia stata ultimata entro la data del 1/10/1983, a norma delle disposizioni di cui al capo IV L. 47/85 (non abrogate dal TU edilizia di cui al DPR 380/01 come previsto dall'art. 136 T.U. cit.) l'aggiudicatario ha facoltà di presentare presso il Comune ove si trovi l'immobile domanda di sanatoria nel termine di 120 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento "purché le ragioni di credito" fatte valere

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

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

VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita **entro quindici giorni prima dalla stessa data fissata per la 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.).

ULTERIORI PRECISAZIONI

Le ipoteche e i pignoramenti sono tutti cancellati a cura dell'Ufficio e, quindi, chi compra all'asta acquista un bene libero da iscrizioni e trascrizioni precedenti il pignoramento salvo il caso di domanda giudiziale trascritta nonché salvo il caso di pesi e vincoli non cancellabili. Le spese necessarie per la cancellazione sono anticipate dall'aggiudicatario su richiesta del professionista e recuperate sul ricavato dalla vendita in rango privilegiato *ex art. 2770 c.c.*, con precedenza *ex art. 2777 c.c.* anche sui crediti ipotecari.

Il Giudice, con il decreto di trasferimento, ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento, mentre le altre

trascrizioni pregiudizievoli successive al pignoramento stesso sono inefficaci *ex lege* ai sensi degli artt. 2915 e ss. c.c. e, col consenso (dovuto a pena dei danni) di chi ha proceduto alla iscrizione esse andranno cancellate a cura e spese di chi le ha effettuate.

Intervenuto il trasferimento, il relativo decreto è titolo esecutivo *ex art.* 586, ult. comma, c.p.c. per l'immediata liberazione dell'immobile (salva la sussistenza di contratto di locazione, avente data certa antecedente il pignoramento, che risulti opponibile alla procedura; nel qual caso il titolo al rilascio necessita, per la sua attivazione nei confronti del conduttore, del verificarsi della scadenza contrattuale).

A norma dell'art. 585, 3 comma, c.p.c., se il versamento del prezzo avviene con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto ed il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata.

DISPOSIZIONI GENERALI

Durante le fasi di registrazione, iscrizione alla vendita telematica e partecipazione è possibile ricevere assistenza, contattando la società "*Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.*".

Sul sito del Ministero della Giustizia è reperibile il manuale utente al seguente link:
http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nei suoi allegati, nelle disposizioni normative e nell'ordinanza di vendita;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Del presente avviso viene data pubblicità, a cura del Professionista Delegato, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte mediante:

- pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net e tramite il sistema "*Rete Aste Real Estate*", sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;
- pubblicazione per estratto sul periodico Pescara Affari.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge e le indicazioni contenute nell'ordinanza di vendita.

Maggiori informazioni possono essere reperite presso il Professionista Delegato, Dott. Pietro Zincani, (previo appuntamento telefonico da fissarsi chiamando il n. 085/4988631, e-mail: studiozincani@gmail.com), ovvero presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pescara.

Pescara, 6 marzo 2025

**Il Professionista Delegato
Dott. Pietro Zincani**