

**TRIBUNALE di PESCARA**  
**AVVISO di VENDITA di BENI IMMOBILI**  
**Esecuzione Immobiliare n. 30/2023 R.G.**



La D.ssa Nadia Marcheggiani, con studio a Pescara in via Tirino n.90, delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pescara con ordinanza del 12/03/2024 al compimento delle operazioni di vendita e delle attività connesse,

**AVVISA**

Che **il giorno 27 novembre 2024 alle ore 12,00** eseguirà il **tentativo di vendita senza incanto e con modalità telematica con eventuale gara asincrona** secondo le condizioni di vendita che seguono, dell'immobile relativo all'espropriazione immobiliare in epigrafe, di seguito descritto.

**LOTTO UNICO**

Formato da fabbricato civile ubicato a Cepagatti (PE), Via Nicola Marcantonio n. 14 costituito da un piano terra e composto da n. 5 vani ed accessori oltre ad annessa corte esclusiva.

Quota in vendita: proprietà per l'intero

Consistenza:

1. Abitazione: superficie totale convenzionale mq 160,15;
2. Box prefabbricati da giardino: superficie totale convenzionale mq 1,39;
3. Corte esclusiva: superficie totale convenzionale mq 41,99.

Dati catastali:

Fabbricato catasto Fabbricati Cat. A3 Fg. 20, Part. 1848, Sub. 1, Z. nnc, Classe 3, vani 5, superficie catastale mq 119, rendita catastale €335,70;

Parti comuni:

L'immobile non risulta né inserito in un contesto condominiale, né dotato di parti comuni con altre unità immobiliari.

Regolarità edilizia: la costruzione non è antecedente al 01/09/0967 e l'immobile risulta agibile; sono state riscontrate dal CTU esperto stimatore difformità edilizie di cui si rimanda alla perizia.

Certificazioni: esistono le seguenti certificazioni:

- certificato energetico dell'immobile /APE;
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Disponibilità dell'immobile: occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

Valore di stima : € 152.647,50

**VALORE BASE D'ASTA € 114.485,63 (non soggetto ad IVA)**

**Offerta minima pari al 75% del valore d'asta € 85.864,30**

**Rilancio minimo di € 1.000,00**



**CONDIZIONI GENERALI**

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore Geom. Cristofaro Capasso, depositata in cancelleria il 27/12/2023. Sono posti in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad essi relative, servitù attive e passive esistenti, nello stato di fatto e di diritto nei quali si trovano, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori. La vendita è a



corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; trattandosi di vendita forzata, 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, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli immobili e degli impianti alle norme di legge vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente, non pagate dal debitore e per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto nella valutazione immobiliare. 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. La liberazione dell'immobile, laddove occupato 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. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario. Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applichino le vigenti norme di legge.

#### **MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il **gestore** della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.

Il **portale** del gestore della vendita telematica è il sito: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Il **referente** della procedura incaricato delle operazioni di vendita è la sottoscritta professionista delegata D.ssa Nadia Marcheggiani.

#### **VISITA DELL'IMMOBILE**

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

#### **OFFERTA DI ACQUISTO**

L'offerta deve essere depositata **entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita 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](http://www.astetelematiche.it). All'offerta devono essere allegati:

- copia del documento d'identità valido e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- 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.trbunale.pescara.it](http://www.trbunale.pescara.it);
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 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;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, nonché copia del documento d'identità valido e copia del codice fiscale del soggetto legittimato;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

La **sottoscrizione e trasmissione** dell'offerta può avvenire in via alternativa:

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

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

L'offerta ed i relativi documenti allegati deve essere **inviata** all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertaapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 (allo stato in misura pari a €16,00) dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) sul sito del Ministero di Giustizia [https://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_2\\_14.wp](https://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp) allegando l'apposita ricevuta telematica rilasciata dal Portale dei Servizi Telematici.

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 al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. La detta cauzione va **versata esclusivamente tramite bonifico bancario** sul conto corrente bancario intestato a: Procedura Esecutiva n. 30/2023 RGE sul conto accesso presso Banca Popolare di Puglia e Basilicata Società Cooperativa per Azioni con **IBAN**

**IT7410538515400CC2000003704** causale "versamento cauzione" precisando il numero del lotto (UNICO) per il quale si presenta l'offerta. **Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. Se nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) 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.

#### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali verrà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del Professionista delegato. Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

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

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte la sottoscritta:

- 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 e il gestore della vendita

telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

#### **LA DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

##### **Unica offerta ammissibile**

- Se è pari o superiore al valore d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
- Se è inferiore al valore d'asta, purché non inferiore all'offerta minima, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente salvo che il professionista delegato ritenga,
  - da un lato, che non vi sia una 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) e in tal caso la sottoscritta pronuncerà un nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione;
  - e dall'altro lato non sia stata presentata istanza di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c. e in tal caso il sottoscritto a procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali secondo le apposite disposizioni specificate nel prosieguo.

##### **Più offerte ammissibili: GARA**

Il sottoscritto procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo) con rilanci minimi di € 1.000,00. All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

Individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto;
  - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
  - a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
  - a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
- 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 secondo le disposizioni specificate di seguito.

##### **LA GARA TRA GLI OFFERENTI**

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

- 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;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

La gara avrà la seguente durata:

- avrà inizio nel momento in cui la sottoscritta ha completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- avrà termine alle ore 13.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui la sottoscritta 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 sottoscritto 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.

#### **L'ASSEGNAZIONE**

La sottoscritta professionista delegata 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:

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- 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.

La sottoscritta provvederà a:

- determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
- fissare all'assegnatario il 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;
- trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

#### **IL SALDO PREZZO DI AGGIUDICAZIONE**

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 via rateale. Il versamento del saldo del prezzo deve avvenire con le seguenti modalità alternative:

- 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);
- consegna al sottoscritto professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Pescara alla presente procedura esecutiva immobiliare ;

In caso di **inadempimento** all'obbligazione di pagamento del prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa e il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

#### **LA RATEIZZAZIONE**

Quando ricorrano giustificati motivi, che dovranno essere preventivamente posti al vaglio del sottoscritto e resi per iscritto nella formulazione dell'offerta stessa, potrà darsi luogo al versamento rateale del saldo prezzo d'aggiudicazione. In tal caso, l'offerta sarà ritenuta ammissibile solo se il pagamento rateale sia proposto entro un termine non superiori a 12 mesi. L'aggiudicatario che è stato autorizzato il versamento rateale del prezzo, ove ne faccia richiesta, potrà essere immesso nel possesso dell'immobile venduto a condizione che sia prestata una fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta per un importo almeno pari al 30% del prezzo di vendita. La fideiussione dovrà essere rilasciata da un operatore professionale appartenente ad una categoria individuata dal professionista delegato in ragione della capacità di garantire l'adempimento integrale e tempestivo della garanzia. La fideiussione è rilasciata a favore della procedura esecutiva a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'adozione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c. primo comma secondo periodo nonché del risarcimento del danno eventualmente arrecato all'immobile. La fideiussione è escussa dal professionista delegato su autorizzazione del giudice.

Le disposizioni di cui al punto relativo alla decadenza dell'aggiudicatario ammesso al beneficio del pagamento rateizzato si applicheranno altresì nel caso in cui l'aggiudicatario non versi anche solo una rata del prezzo entro dieci giorni dalla scadenza del termine. In tal caso il giudice procederà ai sensi dell'art. 587 1° comma secondo periodo disponendo la perdita a titolo di multa delle rate già versate; in tal caso il giudice ordinerà all'aggiudicatario il rilascio dell'immobile al custode ed il decreto costituisce titolo esecutivo.

#### **IL SALDO SPESE**

Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà altresì depositare una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario 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 sottoscritto 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 per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione. Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, saranno anticipate dall'interessato, su richiesta del professionista e recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex art. 2770 cod. civ. con precedenza ex art 2777, cod. civ., anche sui crediti ipotecari.

#### **ALTRE INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO**

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

Ai sensi dell'art. 61 del decreto n. 646 del 16.7.1905 ogni aggiudicatario, potrà, con il consenso dell'Istituto mutuante profittare del mutuo frazionato su ciascun appartamento purché nei quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, accessori, interessi e spese e purché il prezzo a cui gli fu deliberato il lotto sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'Istituto oppure paghi la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'unità immobiliare espropriata ai 3/5 del relativo prezzo di base.

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

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

#### **LA PUBBLICITÀ'**

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

- pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia con esecuzione delegata alla società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a;
- inserimento dell'avviso, di copia dell'ordinanza del giudice e di copia della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, nel sito INTERNET del Tribunale di Pescara (<http://tribunale.pescara.it>);
- pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet [www.subito.it](http://www.subito.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it). Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv);
- Pubblicazione per estratto sul periodico Pescara Affari almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Solo qualora la tipologia dell'immobile faccia ritenere opportuna altra ed ulteriore pubblicità cartacea anche su istanza dei creditori ma previa autorizzazione del Giudice delle esecuzioni, la pubblicazione dell'avviso di vendita potrà essere eseguito su giornali specializzati ovvero su quotidiani a tiratura nazionale o locale; a tal fine il professionista delegato potrà presentare apposita istanza di autorizzazione al G.E. corredata del preventivo di spesa.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione integrale e dei relativi allegati
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica

Maggiori informazioni potranno richiedersi presso lo studio del Professionista delegato Dott.ssa Nadia Marcheggiani, sito a Pescara in Via Tirino n.90 tel 085/4315124, email: [nmarcheggiani@gmail.com](mailto:nmarcheggiani@gmail.com).

Pescara li 12/09/2024

Il Professionista Delegato  
*D.ssa Nadia Marcheggiani*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it