

# TRIBUNALE CIVILE DI PESCARA

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILI

**Es. Immobiliare n. 273/2019 R.G.E.**

**Il Dott. Commercialista RAFFAELE PERFETTO,**

con studio professionale in 65122 Pescara (PE), alla Via Clemente De Cesaris n. 20, telefono 0854212931, Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pescara, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita dei diritti pignorati nonché delle attività connesse e conseguenti,

**AVVISA**

che **il giorno 18/12/2024, ore 12,00**

avverrà tentativo di **vendita senza incanto** con eventuale gara in modalità asincrona (vendita con modalità telematiche), dei beni immobili sotto descritti, oggetto del giudizio di esecuzione immobiliare sopra indicato, secondo le condizioni di vendita nonché le informazioni per l'aggiudicatario di seguito esposte.

### DESCRIZIONE IMMOBILI IN VENDITA

**LOTTO UNICO:**

- appartamento ubicato in Rosciano (PE), Via Campo Romano n. 7, piano primo, identificato al catasto fabbricati al foglio 21, particella 373, sub. 3, cat. A3, superficie catastale 127 mq.;

- laboratorio artigianale ubicato in Rosciano (PE), Via Campo Romano n. 7, piano primo, identificato al catasto fabbricati al foglio 21, particella 373, sub. 4, cat. C3, superficie catastale 33 mq.

**PREZZO BASE: € 64.125,00**

**OFFERTA MINIMA: € 48.093,75**

Ai fini della presente vendita deve richiamarsi anche l'ordinanza ex art. 789 c.p.c. del Tribunale di Pescara pronunciata a verbale d'udienza del 27/04/2023 (Repert. 1102/2023) che ha definito il giudizio di divisione recante R.G. 144/2022.

Gli immobili in vendita risultano occupati.

Nella relazione di stima dell'esperto risultante agli atti della procedura esecutiva viene riferito, in relazione all'immobile di cui al fg. 21, part. 373, sub. 3, quanto segue: "...omissis... Corrispondenza catastale Non sussiste corrispondenza catastale. Si precisa che durante il sopralluogo che il subalterno 4 è stato fuso con il subalterno 3 con semplice eliminazione di un piccolo tramezzo dovrà essere ripristinato per separare le due unità e per ripristinare la situazione assentita ...omissis... REGOLARITA' EDILIZIA L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Dall'accesso agli atti presenti al Comune di Rosciano è emerso che per la costruzione del fabbricato sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

1) in data 09/08/1977 la commissione edilizia del Comune di Rosciano esprimeva parere favorevole per la realizzazione dell'opera come da concessione n° 13 del 20/07/1978, con la seguente consistenza: P.T. zona portico ingresso-ingresso-soggiorno- vano scala-garage- cucina- office-ripostiglio e WC. ( Vedasi Progetto prima concessione edilizia 13/1977 allegato n. 15 )-

2) variante in corso d'opera alla concessione n. 13/1977 con una nuova concessione Edilizia n. 34 pratica edilizia n. 37 protocollo n. 1466 del 10/05/1979, per la realizzazione di un nuovo fabbricato, composto da un solo Piano RIALZATO, con n. 2 vani accessori e n. 4 vani di abitazione oltre ai servizi-

3) Domanda di Condono edilizio 47/85 presentata in data 30/04/1986 a cui è seguivano da parte del Comune di Rosciano più richieste per integrazione della documentazione mancante mai fornita, vedasi allegato n. 18 -

4) Concessione edilizia n. 128 del 19/11/1992 per cambio di destinazione d'uso da abitazione civile a laboratorio artigianale, vedasi allegato alla presente n° 17-

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico Comunale è emerso che il piano Primo, presenta delle difformità rispetto alla concessione edilizia in variante in corso d'opera n. 34 pratica edilizia n. 37 protocollo n. 1466 del 10/05/1979, che prevedeva la realizzazione del solo piano rialzato con la realizzazione di 4 piccoli balconi perimetrali.

Allo stato di fatto si è accertata la presenza di un ampio terrazzo non autorizzato, e la chiusura di un balcone di circa 5 mq ad angolo ove veniva realizzato un ripostiglio.

Pertanto occorre sanare le difformità riscontrate oppure ripristinare lo stato assentito;

per sanare la difformità occorre presentare una scia in sanatoria, predisporre i pagamenti per le sanzioni relative agli abusi, per un importo di circa € 7.000,00 dicasi € settemila compresi tutti gli oneri tecnici necessari ...omissis...".

Nella citata relazione di stima dell'esperto risultante agli atti della procedura esecutiva viene altresì riferito, in relazione all'immobile di cui al fg. 21, part. 373, sub. 4, quanto segue: "...omissis... *Corrispondenza catastale Non sussiste corrispondenza catastale. Dal sopralluogo e dal confronto con la planimetria catastale in possesso si accettava che il subalterno in oggetto risulta comunicante con altro subalterno (appartamento), pertanto per riportare allo stato di fatto sarà necessario realizzare una tramezzatura lungo il corridoio per dividere i due subalterni ...omissis... REGOLARITA' EDILIZIA L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Dall'accesso agli atti presenti al Comune di Rosciano è emerso che per la costruzione del fabbricato sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:*

1) in data 09/08/1977 la commissione edilizia del Comune di Rosciano esprimeva parere favorevole per la realizzazione dell'opera come da concessione n° 13 del 20/07/1978, con la seguente consistenza: P.T. zona portico ingresso-ingresso-soggiorno- vano scala-garage- cucina- office-ripostiglio e WC. ( Vedasi Progetto prima concessione edilizia 13/1977 allegato n. 15 )-

2) variante in corso d'opera alla concessione n. 13/1977 con una nuova concessione Edilizia n. 34 pratica edilizia n. 37 protocollo n. 1466 del 10/05/1979, per la realizzazione di un nuovo fabbricato, composto da un solo Piano RIALZATO, con n. 2 vani accessori e n. 4 vani di abitazione oltre ai servizi-

3) Domanda di Condono edilizio 47/85 presentata in data 30/04/1986 a cui è seguita da parte del Comune di Rosciano più richieste per integrazione della documentazione mancante mai fornita, vedasi allegato n. 18 -

4) Concessione edilizia n. 128 del 19/11/1992 per cambio di destinazione d'uso da abitazione civile a laboratorio artigianale, vedasi allegato alla presente n° 17-

*Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

*Dal sopralluogo si accertava che l'unità immobiliare adibita a laboratorio artigianale viene attualmente utilizzata dai componenti la famiglia con apertura di una porta.*

*Pertanto occorre ripristinare lo stato precedente assentito.*

*Vedasi Concessione edilizia n. 128 del 19/11/1992 per cambio di destinazione d'uso da abitazione civile a laboratorio artigianale, allegato alla presente n° 17- ...omissis...".*

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione di stima dell'esperto (agli atti), alla quale dovrà farsi riferimento.

## CONDIZIONI DI VENDITA

### **Regime della vendita.**

Gli immobili sono posti in vendita con gli accessori, dipendenze, pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori. La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità, eventuali difformità od oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli immobili e degli impianti a norme di legge, anche se occulti o comunque non evidenziati nella relazione dell'esperto stimatore e nell'avviso di vendita, o la presenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni o altre formalità pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. Non saranno rilasciate certificazioni e/o attestazioni. L'aggiudicatario-acquirente risponde dei debiti/spese condominiali come per legge.

Laddove esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate, fatte salve eventuali iscrizioni e trascrizioni non suscettibili di cancellazione.

La liberazione degli immobili, laddove occupati dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c. (salvo che l'aggiudicatario lo esoneri), **su richiesta dell'aggiudicatario**, il quale deve provvedere a richiedere tale liberazione, al massimo, contestualmente al versamento del saldo del prezzo o comunque prima del deposito della bozza del decreto di trasferimento.

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

### **Termine per la formulazione delle offerte e data della vendita.**

L'offerta dovrà essere presentata entro le **ore 12,00 del 17/12/2024**.

La vendita è fissata per il giorno immediatamente successivo, ossia il **18/12/2024**, alle **ore 12,00**.

Il giorno **18/12/2024** si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo.

### **In caso di plurime offerte ammissibili.**

La gara avrà luogo nella forma della vendita asincrona con le modalità telematiche indicate nel prosieguo.

### **Termine di svolgimento dell'eventuale gara tra gli offerenti.**

La gara avrà termine alle ore 13.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

**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.

**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).

**Data per le determinazioni finali sulle offerte.**

Coincide con il primo giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, con esclusione del sabato e dei giorni festivi.

**Cauzione.**

L'offerente deve versare, con le modalità telematiche, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

La cauzione dovrà essere presentata mediante bonifico bancario con la causale "versamento cauzione" allegato all'offerta unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto.

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato esclusivamente tramite **bonifico bancario sul conto corrente n. 154387 intestato a TRIB. PESCARA PROC. ES. IMM.RE N. 273/2019 R.G. acceso presso BCC Castiglione M.R. e Pianella filiale di Pescara - IBAN IT40T084731540000000154387.**

Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

In particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che - nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara - il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

La restituzione della cauzione avverrà esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Si avvisa che se la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta l'offerta sarà esclusa.

**Pagamento rateale del prezzo.**

E' ammissibile il pagamento rateale del prezzo. L'offerta sarà ritenuta ammissibile 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.

**Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte.**

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

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

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta ammissibile:

a) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta è 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 (che saranno indicate 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;

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte ammissibili:

- a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo e comunemente nell'ordinanza di rinnovo delega);
- b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:  
il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
- c) il professionista procederà infine come segue:
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
  - qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

### **Modalità della vendita telematica.**

Il gestore della vendita telematica è: Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.

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

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

### **Offerta.**

L'offerta può essere formulata esclusivamente **con modalità telematiche** tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

- All'offerta vanno allegati: a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione; c) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" stilata sui moduli reperibili sul sito internet del Tribunale di Pescara [www.tribunale.pescara.it](http://www.tribunale.pescara.it)); d) 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); e) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; g) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

- Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver 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);

- In particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);

- **Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015. I gestori della vendita telematica ne danno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità.**

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

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

#### **Esame delle offerte.**

- L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato;
- le buste telematiche contenenti le offerte non sono aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche ha luogo tramite **l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](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 il professionista:
  - verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
  - verifica l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
  - procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
- In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non sono visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procede a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

#### **Gara tra gli offerenti**

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

Nella gara i rilanci sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro 1.000,00.

In particolare: 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 hanno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

#### **Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione.**

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

### **Condizioni generali dell'assegnazione.**

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

i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

- Il professionista delegato provvede a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

### **Informazioni ulteriori.**

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 aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul **conto corrente n. 154387 intestato a TRIB. PESCARA PROC. ES. IMM.RE N. 273/2019 R.G. acceso presso BCC Castiglione M.R. e Pianella filiale di Pescara - IBAN IT40T084731540000000154387** (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. 273/2019 R.G.E.**

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sarà 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 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.

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

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista) e salvo conguaglio finale, per far fronte alle spese e all'assolvimento delle imposte, con l'avvertenza che le somme versate andranno imputate anzitutto a titolo di spese ex art. 1194 c.c.

In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista 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.

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 precedente 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).

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

Maggiori **informazioni** potranno richiedersi al **Professionista Delegato Dott. Commercialista Raffaele PERFETTO**, telefono **0854212931**.

Pescara, 17/10/2024

**Il Professionista Delegato  
Dott. Commercialista Raffaele PERFETTO**