



**TRIBUNALE ORDINARIO DI SULMONA**  
**Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari**

**Nel procedimento esecutivo immobiliare**  
**E.I. n. 5/22 promosso dalla FINO 2 SECURITISATION S.R.L.**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

**Il dott. Dante Ulderico Fabrizi**, dottore commercialista e revisore legale, iscritto presso l'Odcec di Roma AA13874 con domicilio professionale in Roma Via Piediluco n. 16, con studio in Pratola Peligna alla Via Nazario Sauro n. 62, iscritto nell'elenco speciale ex art. 179-ter disp. att. c.p.c. (per informazioni sull'asta contattare l'Associazione Professionale Procedure Esecutive, con sede in Sulmona, Via A. De Nino n. 8, tel. 0864-212442, indirizzo mail [appe01@libero.it](mailto:appe01@libero.it)), delegato ai sensi e per gli effetti dell'art. 591-bis c.p.c. con ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione in data 24 maggio 2024 nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe;

**A V V I S A**

che il giorno **17 dicembre 2024 alle ore 10.00** e seguenti presso la sede dell'Associazione Professionale Procedure Esecutive in Sulmona, Via Antonio De Nino n. 8, con le modalità di seguito indicate per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematica, si procederà alla vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) del diritto di proprietà sotto indicato sui seguenti beni immobili, che vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per i vizi della cosa, per evizione, salvo quanto previsto dall'art. 2921 c.c., molestie e pretese di eventuali conduttori.

**LOTTO I – Udienda di vendita alle ore 10.00**

**Prezzo base: € 33.181,87 - Offerta minima € 24.887,00 - Rilancio minimo € 2.000,00 in caso di gara.**

**LOTTO I**

Il lotto formante il compendio immobiliare, il cui sopra richiamato diritto è oggetto della vendita giudiziaria, meglio descritto in ogni aspetto materiale e giuridico, nella consulenza estimativa (perizia) in atti, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta, può identificarsi come segue e risulta così descritto nella perizia di stima :

**“Foglio 20 Particella 38**

Piena proprietà dei terreni, identificati nel Catasto Terreni del Comune di Corfinio (AQ) come segue:

- - Foglio 20, Particella 38, Cat. Semin. Irrig., Classe 3 - Superficie Catastale 3.150 mq - Reddito Dominicale 11,06 € - Reddito Agrario 18,71 €.
- - Foglio 20, Particella 300, Cat. Semin. Irrig., Classe 3 - Superficie Catastale 3.000 mq - Reddito Dominicale 10,54 € - Reddito Agrario 17,82 €.
- - Foglio 20, Particella 930, Cat. Semin. Irrig., Classe 3 - Superficie Catastale 2.525,00 mq - Reddito Dominicale 8,87 € - Reddito Agr. 15,00 €.

Terreno “agricolo” intercluso, attualmente incolto, i cui confini, ad esclusione di quello a Nord-Est, non risultano materializzati (non recintato), con estensione, così come si evince dalla aerofotogrammetria allegata, corrispondente a quella catastale (pari a 3.150,00 mq). Si specifica che, per poter materializzare i confini del detto terreno sarà necessario eseguire un apposito rilievo topografico, basato su specifici dati da acquisire presso il competente ufficio del catasto, il cui costo complessivo è stato calcolato pari a 1.200,00 € (comprensivo di spese vive e oneri come per legge).

Il detto terreno, così come già in precedenza indicato, risulta utilizzato mediante il passaggio sul *BCNC particella 299 sub.8*, e di conseguenza sul *BCNC particella 299 sub.7* (vedi Elaborato Planimetrico che si allega), inoltre, a sua volta, permette l'accesso (sul versante Nord – Est) all'adiacente terreno pignorato “Foglio 20 Particella 300” (posto a Sud – Est), nonché all'adiacente terreno pignorato “Foglio 20 Particella 930” (posto a Nord - Ovest) oltre che al contiguo terreno “Foglio 20 Particella 931”.

**Foglio 20 Particella 300**

Terreno “agricolo” intercluso, attualmente incolto, i cui confini, ad esclusione di quello a Nord-Est e Sud-Est, non risultano materializzati (non recintato), con estensione, così come si evince dalla aerofotogrammetria allegata, corrispondente a quella catastale (pari a 3.000,00 mq). Si specifica che, per poter materializzare i

confini del detto terreno sarà necessario eseguire un apposito rilievo topografico, basato su specifici dati da acquisire presso il competente ufficio del catasto, il cui costo complessivo è stato calcolato pari a 1.200,00 € (comprensivo di spese vive e oneri come per legge).

Il detto terreno, così come già in precedenza esposto, risulta utilizzato mediante il passaggio sul confine Nord – Est del terreno – pignorato – “Foglio 20 Particella 38”, nonché di conseguenza sul *BCNC particella 299 sub. 8 e particella 299 sub.7* (vedi Elaborato Planimetrico che si allega);

#### **Foglio 20 Particella 930**

Terreno “agricolo” intercluso, attualmente incolto, i cui confini, ad esclusione di quello a Nord-Est, non risultano materializzati (non recintato), con estensione, così come si evince dalla aerofotogrammetria allegata, corrispondente a quella catastale (pari a 2.525,00 mq). Si specifica che, per poter materializzare i confini del detto terreno sarà necessario eseguire un apposito rilievo topografico, basato su specifici dati da acquisire presso il competente ufficio del catasto, il cui costo complessivo è stato calcolato pari a 1.200,00 € (comprensivo di spese vive e oneri come per legge).

Il detto terreno, così come già in precedenza esposto, risulta utilizzato mediante il passaggio sul confine Nord – Est del terreno pignorato “Foglio 20 Particella 38”, nonché di conseguenza sul *BCNC particella 299 sub. 8 e particella 299 sub.7* (vedi Elaborato Planimetrico che si allega), inoltre, a sua volta, permette l’accesso (sul versante Nord – Est) al contiguo terreno, non oggetto di pignoramento, “Foglio 20 Particella 931” (posto a Nord - Ovest)”.

#### **LOTTO II – Udienda di vendita alle ore 10.15**

**Prezzo base: € 156.843,60 - Offerta minima € 117.633,00 - Rilancio minimo € 2.000,00 in caso di gara.**

#### **LOTTO II**

Il lotto formante il compendio immobiliare, il cui sopra richiamato diritto è oggetto della vendita giudiziaria, meglio descritto in ogni aspetto materiale e giuridico, nella consulenza estimativa (perizia) in atti, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta, può identificarsi come segue e risulta così decripto nella perizia di stima:

#### **“Lotto n.2**

Piena proprietà di abitazione, identificata nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Corfinio (AQ) come segue:

- Foglio 20, Particella 1095, Categoria A/2, Classe 4, mq 51, vani 2,5 - Contrada Pera di Corvo s.n.c. – Piano T - Superficie Catastale Totale: mq 57 - Rendita Euro 161,39;

Opifici, identificati nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Corfinio (AQ) come segue:

- Foglio 20, Particella 500, Categoria D/1 - Contrada Pera di Corvo s.n.c. – Piano T - Rendita Euro 1.724,97

- Foglio 20, Particella 503, Categoria D/1 - Contrada Pera di Corvo s.n.c. – Piano T - Rendita Euro 444,15

- Foglio 20, Particella 962, sub. 1, Categoria D/1 - Contrada Pera di Corvo s.n.c. – Piano T - Rendita Euro 1.786,00

#### **Foglio 20 Particella 1095**

Immobile di superficie lorda pari a circa 50,70 mq, con altezza alla gronda di circa 3,40 m e al colmo di circa 5,30 m (altezza interna pari a circa 3,05 m); realizzato con struttura portante in muratura (di spessore pari a circa 35 cm) e tetto ad unica falda con copertura in tegole; utilizzato a fini non residenziali; carente di impianto di riscaldamento (bensì provvisto esclusivamente di boiler, ad alimentazione elettrica, per il riscaldamento dell’acqua sanitari); costituito da:

- - un locale utilizzato come rimessa, di superficie netta-calpestabile pari a circa 15,85 mq ed altezza interna di circa 3,05 m, dal quale, mediante il proprio accesso “carrabile”, dotato di porta basculante, risulta “unicamente possibile l’utilizzo dell’unità immobiliare in esame (Foglio 20 Particella 1095);
- - un disimpegno, di superficie netta-calpestabile pari a circa 2,20 mq ed altezza interna di circa 3,05 m, dotato di finestra;
- - da un bagno, di superficie netta-calpestabile pari a circa 4,45 mq ed altezza interna di circa 3,05 m, sprovvisto di finestra, ovvero dotato di aspiratore a parete;
- - un locale utilizzato come magazzino (deposito), di superficie netta-calpestabile pari a circa 15,95 mq ed altezza interna di circa 3,05 m, dotato di finestra;

inoltre, l’immobile in esame, è costruito anche dalla sua corte esterna “esclusiva (così come riportata nella corrispondente Planimetria Catastale), la cui superficie, ricavata dalla Planimetria Catastale, è pari a circa 83,35 mq,

Il detto immobile, insieme con la sua corte, confina catastalmente:

- - a Nord-Ovest e Sud-Ovest con la particella 968 del Catasto Terreni (Mappa Catastale), ovvero con la particella 299 sub8 del Catasto Urbano (ultimo Elaborato Planimetrico in atti);
- - a Sud-Est con la particella 1096, così censita sia del Catasto Terreni (Mappa Catastale) che del Catasto Urbano (ultimo Elaborato Planimetrico in atti);
- - a Nord-Est con la particella 1094, così censita sia del Catasto Terreni (Mappa Catastale) che del Catasto Urbano (ultimo Elaborato Planimetrico in atti);

L'immobile in esame, sia internamente che esternamente, non presenta dissesti di carattere strutturale e si trova in buone condizioni di conservazione, per di più risulta ben rifinita mediante materiali e componenti di tipo "residenziale", tra l'altro è provvista di un funzionale impianto elettrico, e nel bagno di un appropriato impianto idrico-sanitario. Inoltre, l'unità immobiliare, risulta dotata di un cortile esterno di superficie pari a 44,35 mq, delimitata;

- a Nord-Ovest da paletti in ferro e rete elettrosaldata;
- a Nord-Est, da paletti in ferro e rete metallica plastificata (sulla base di un cordolo in cemento) e da ringhiera in ferro (sulla base di un cordolo in cemento);
- a Sud-Est e Sud-Ovest da ringhiera in ferro (sulla base di un cordolo in cemento), con interposti cancelli di accesso, sia pedonale che carrabile.

Il detto cortile, di superficie pari a 44,35 mq, insiste in parte su di una superficie non oggetto di pignoramento (particella 1096) e per circa 17,10 mq su di una porzione della corte esclusiva dell'immobile pignorato in esame (Foglio 20 Particella 1095), mentre, la restante porzione della corte esclusiva dell'immobile pignorato risulta non essere delimitata (di fatto unita, senza soluzione di continuità, al BCNC "particella 299 sub. 7"), ovvero da chiunque liberamente percorribile dalla strada pubblica. Si specifica che, per poter materializzare i confini della menzionata corte esclusiva, ovvero della particella 1095, sarà necessario eseguire un apposito rilievo topografico, basato su specifici dati da acquisire presso il competente ufficio del catasto, il cui costo complessivo è stato calcolato pari a 1.200,00 € (comprensivo di spese vive e oneri come per legge).

Dal compiuto rilievo, l'immobile in esame risulta sostanzialmente corrispondente alla riguardante planimetria catastale, con la sola esclusione della destinazione d'uso (catastalmente abitabile) e dell'accesso, il quale, contrariamente a quello riportato nella detta planimetria catastale, è notevolmente più ampio, ovvero "carrabile". Si specifica che, per sanare le menzionate difformità (di destinazione d'uso e grafiche), sarà necessario effettuare un'apposita Variazione Catastale mediante la redazione di nuovo accatastamento dell'immobile, il cui costo complessivo è stato calcolato pari a 1.000,00 € (comprensivo di spese vive e oneri come per legge).

In ultimo, si ritiene utile specificare che, a seguito del contratto con decorrenza dal 14.07.2015, stipulato per la durata di anni 15, opportunamente Registrato e Trascritto, l'immobile in esame (Foglio 20 Particella 1095), risulta locato, fino al 14/07/2030, al canone annuo di 500,00 € (da corrispondere mensilmente il giorno 14 di ogni mese), ovvero per un canone complessivo di 7.500,00 €, di cui 6.000,00 già versati a titolo di anticipazione. Pertanto risultano versati i canoni per i primi 12 anni di contratto (fino al 14.07.2027) e di conseguenza resta da percepire, per il periodo dal 14.07.2027 al 14.07.2027, la somma complessiva di 1.500,00 € suddivisa, nel detto periodo, in canoni mensili di 41,67 € (500,00 € annui / 12 mesi). Tale circostanza determina sicuramente un'ulteriore detrazione del valore dell'immobile, in quanto l'immobile non produrrà reddito fino al 14.07.2027, pertanto si avrà una perdita economica di 1.833,48 €, ovvero pari al canone mensile di 41,67 € mensili per 44 mesi (calcolati dal 14/12/2023 al 14/07/2027).

#### **TITOLI EDILIZI E CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA**

Sulla base della specifica richiesta effettuata al competente Comune di Corfinio, il detto Ente non ha fornito alcun "Titolo Autorizzativo" relativo l'edificazione dell'immobile "pignorato" in esame (Foglio 20 Particella 1095), ovvero, così come comunicato dall'addetto dell'Ufficio Tecnico Comunale, dalle effettuate verifiche negli archivi comunali, non risulta presentata alcuna "Pratica Edilizia" per la realizzazione del detto immobile, quindi da ritenersi "abusivo", nonché, in ragione della specifica "Zona Urbanistica – Agricola" in cui è ubicato, da ritenersi "non sanabile" e pertanto, al fine di ripristinare le legittime condizioni dei luoghi "Ante Operam", da demolire senza possibilità di ricostruzione. Si ritiene utile specificare che, all'epoca dei progetti assentiti dal Comune di Corfinio per la costruzione degli ulteriori immobili pignorati, ovvero sia nel 1972 che nel 1975, l'immobile "pignorato" in esame (Foglio 20 Particella 1095) non risultava esistente, pertanto, sulla base delle "Norme Urbanistiche" già dall'epoca vigenti, la sua successiva costruzione necessitava del rilascio, da parte dell'Ente Comunale, di un idoneo "Titolo Edilizio", in mancanza del quale l'immobile è da ritenersi "abusivo". In considerazione di quanto esposto, l'immobile "pignorato" in esame (Foglio 20 Particella 1095), che risulta essere "abusivo", potrà essere venduto a condizione che sia "demolito" in modo da ripristinate le legittime condizioni dei luoghi "Ante Operam". Tale ripristino, così come previsto dall'Art.46 c.5 del DPR 380/2001, potrà essere effettuata, a carico dell'aggiudicatario, nei 120 giorni successivi al "decreto di trasferimento".

#### **Foglio 20 Particella 500**

Immobile destinato ad attività agricola/zootecnica, di superficie lorda pari a circa 1.129,70 mq con altezza alla gronda di circa 3,50 m e al colmo di circa 6,90 m (altezza interna da 3,40 m a 6,45 m "circa"), realizzata con struttura "prefabbricata e tamponature in blocchetti in cemento di spessore 30 cm" e tetto "a volta" con copertura in tegole su tavelloni, utilizzato a "stalla", carente di impianti tecnologici (ovvero gli originari impianti risultano danneggiati e divelti), costituito da:

- - un ambiente principale, destinato ad ospitare il bestiame, di superficie interna pari a circa 985,60 mq, dotato sia di finestre che di accessi su tutti i suoi lati;
- - un ambiente accessorio (n.1), posto sul margine Sud dell'immobile, di superficie interna pari a circa 21,00 mq, dotato di finestra;
- - un ambiente accessorio (n.2), posto sul margine Est dell'immobile, di superficie interna pari a circa 23,00 mq, dotato di finestre;

- - un ambiente accessorio (n.3), posto ad Est dell'immobile, di superficie interna pari a circa 7,00 mq, dotato di accesso all'esterno e di finestra;
- - un ambiente accessorio (n.4), posto ad Est dell'immobile, di superficie interna pari a circa 23,00 mq, dotato di finestra;

Il detto immobile confina catastalmente:

- - a Nord-Ovest con le particelle 962 e 963 del Catasto Terreni (Mappa Catastale), ovvero con la particella 299 sub8 del Catasto Urbano (ultimo Elaborato Planimetrico in atti) e con la corte del immobile particella 962 sub.1 del Catasto Urbano (Planimetria Catastale in atti);
- - a Sud-Ovest con la particella 969 del Catasto Terreni (Mappa Catastale), ovvero con la particella 299 sub7 del Catasto Urbano (ultimo Elaborato Planimetrico in atti);
- - a Sud-Est con l'area scoperta della particella 968 e con la particella 969 del Catasto Terreni (Mappa Catastale), ovvero con la particella 299 sub8 e particella 299 sub7 del Catasto Urbano (ultimo Elaborato Planimetrico in atti);
- - a Nord-Est con l'area scoperta della particella 968 del Catasto Terreni (Mappa Catastale), ovvero con la particella 299 sub8 del Catasto Urbano (ultimo Elaborato Planimetrico in atti);

L'immobile in esame risulta essere in stato di abbandono e necessita di interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, infatti la sua condizioni di conservazione, sia internamente che esternamente, risulta "molto carente", inoltre presenta infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto (la cui copertura risulta in parte danneggiata), tra l'altro l'immobile presenta dei dissesti di carattere strutturale. Va anche detto che, sul solaio del già menzionato "ambiente accessorio (4)", risultano collocati dei "serbatoi" probabilmente realizzati in MCA (materiale contenente amianto), per i quali si dovrà procedere alla dovuta analisi e se necessario alla redazione del "piano di manutenzione e controllo" per l'eventuale bonifica o smaltimento, il cui costo, sulla base di sommarie informazioni acquisite, è stato calcolato complessivamente pari a circa 3.500,00 € (comprensivo di spese tecniche, spese vive e oneri come per legge).

Per quanto non meglio specificato, si rimanda agli ai riportati "allegati" grafici e fotografici, che costituiscono parte integrante della perizia.

In ultimo si ritiene utile specificare che non è stato possibile effettuare i dovuti accertamenti sulla conformità catastale dell'immobile in esame, in quanto, dalle verifiche compiute presso il competente ufficio del catasto, non risulta prelevabile la corrispondente Planimetria Catastale. Pertanto sarà necessario effettuare un'apposita pratica catastale al fine di produrre, all'ufficio del catasto, la dovuta planimetria interna dell'immobile in esame (così come attualmente esistente), il cui costo complessivo è stato calcolato pari a 1.000,00 € (comprensivo di spese vive e oneri come per legge).

#### **TITOLI EDILIZI**

Sulla base della specifica richiesta effettuata al competente Comune di Corfinio, il detto Ente, in merito alle esistenti Pratiche Amministrative/Edilizie riguardanti l'immobile "pignorato" in esame (Foglio 20 Particella 500) ha fornito copia della "Licenza a Costruire n.33 del 25/03/1972" ed il relativo "Progetto Assentito" approvato sia dalla Commissione Edilizia Comunale che dall'Ufficiale Sanitario del Comune (corredato da Relazione Tecnica e dagli Elaborati Grafici di Progetto), nonché ha fornito copia della "Autorizzazione a Costruire Prot.N.1987/5964 del 20/04/1972" rilasciata dall'ufficio del Genio Civile.

#### **CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA**

A seguito degli opportuni raffronti tra lo stato di fatto dell'immobile "pignorato" in esame (Foglio 20 Particella 500) e i corrispondenti elaborati grafici di progetto assentiti dal competente ufficio del Comune di Corfinio (AQ), è stato possibile riscontrare, così come meglio rappresentato nello specifico elaborato grafico opportunamente redatto, una sostanziale conformità dell'immobile rispetto a quanto previsto in progetto, con la sola esclusione degli esistenti locali accessori (diversamente realizzati rispetto all'Assentito Progetto).

Dall'analisi effettuata anche con l'addetto dell'Ufficio Tecnico del comune di Corfinio, l'esistente consistenza e distribuzione degli spazi interni dell'immobile "pignorato" in esame (Foglio 20 Particella 500), contenuta nelle superfici e volumi assentiti, risulta essere "conforme" sia alla vigente disciplina urbanistico-edilizia che a quella dell'epoca dell'abuso. Pertanto, le dette difformità, contenute nelle superfici e volumi assentiti, risultano potenzialmente sanabili mediante l'applicazione della "ordinaria" sanatoria edilizia "Accertamento di conformità" (ex Art. 36 DPR 380/2001), la quale, così come previsto dall'Art.46 c.5 del DPR 380/2001, potrà essere effettuata, a carico dell'aggiudicatario, nei 120 giorni successivi al "decreto di trasferimento". È stato quantificato "sommariamente", pari a 4.000,00 €, il costo complessivo per la regolarizzazione delle dette difformità "urbanistico-edilizie" interne riscontrate sull'immobile "pignorato" in esame, comprensivo sia spese tecniche (al lordo degli accessori di legge) che delle presuntive oblazioni e sanzioni (considerate in termini "presuntivi" in quanto determinabili in maniera certa esclusivamente dalla competente "pubblica amministrazione" sulla base di proprie valutazioni). Per maggiori informazioni e dettagli in merito alle oblazioni e sanzioni applicabili al caso di specie, per le quali non è stato possibile determinare precisamente l'entità (bensì quantificate solo in maniera presuntiva), si rimanda agli Art. 36 e 37 del DPR.380/2001 e agli ulteriori articoli ad essi collegati, sulla base di quali i potenziali aggiudicatari dovranno, altresì, valutare concretamente l'opportunità di acquisto dell'immobile.

In merito alla sanabilità delle suddette difformità “interne”, si evidenzia che, per carenza della necessaria documentazione (non in possesso del comune di Corfinio, né in altro modo acquisibile dal sottoscritto Consulente Tecnico), non è stato possibile accertare, così come previsto dal DPR 380/2001, la “conformità” delle opere abusive rispetto alle ulteriori normative di settore (compresa quella strutturale-antisismica) aventi incidenza sulla disciplina dell’attività edilizia (condizione necessaria sia per la richiesta e l’acquisizione del “Titolo Edilizio in Sanatoria” che per la successiva presentazione della SCA - Segnalazione Certificata di Agilità). Pertanto va anche detto che, quanto quantificato per la regolarizzazione delle dette difformità “urbanistico-edilizie”, è considerato al netto degli ulteriori costi eventualmente necessari per successive verifiche e/o certificazioni, ovvero per gli eventuali adeguamenti necessari al raggiungimento dei presupposti previsti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia degli immobili staggiti.

Inoltre va anche detto che, l’intero costo per la regolarizzazione delle menzionate difformità urbanistico-edilizie, (anche nell’ipotesi di accertamento dell’abuso da parte del preposto “Ente Pubblico”, nonché a fronte dei possibili aumenti determinati dalla “pubblica amministrazione” rispetto a quanto presuntivamente stimato), possa essere ragionevolmente ricompreso nella prevista riduzione, del 15 %, già applicata al valore di stima dell’immobile.

In conclusione, va fatto rilevare che, all’attualità non risulta possibile garantire la sussistenza dei requisiti per la regolarizzazione degli abusi edilizi dell’immobile “pignorato” in esame, in quanto:

ad esclusione della conformità urbanistico-edilizia degli abusi, verificata in concerto con l’ufficio tecnico del comune di Corfinio, non risulta accertata, tantomeno allo stato accertabile dal sottoscritto Consulente Tecnico, la conformità delle opere abusive, prevista ex legge, rispetto alle ulteriori normative di settore (compresa quella strutturale-antisismica) aventi incidenza sulla disciplina dell’attività edilizia (condizione necessaria sia per la richiesta e l’acquisizione del “Titolo Edilizio in Sanatoria” che per la successiva presentazione della SCA - Segnalazione Certificata di Agilità).

pertanto, l’eventuale l’acquirente (aggiudicatario) dovrà valutare, concretamente, sull’opportunità dell’acquisto, escludendo espressamente la possibilità di chiedere la risoluzione del contratto e/o il risarcimento di danni nell’ipotesi che il bene non possa essere sanato tout-court e non sia idoneo, senza modifiche o ripristini, all’uso al quale è destinato, ovvero nell’ipotesi di vendita “*aliud pro alio*”.

#### **AGIBILITÀ DELL’IMMOBILE**

In riferimento all’agibilità dell’immobile in esame, dalle verifiche effettuate presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Corfinio, non risulta rilasciato né tantomeno richiesto il “certificato di agibilità” previsto dalla preesistente normativa (ante 2016), né tantomeno presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) rispetto all’attuale norma in vigore. Tra l’altro, dalle dette verifiche, non risulta eseguito né il Collaudo Strutturale, né risulta prodotta la ulteriore documentazione necessaria a stabilire i dovuti presupposti di agibilità dell’immobile, pertanto, l’eventuale l’acquirente (aggiudicatario) dovrà valutare, concretamente, sull’opportunità dell’acquisto, escludendo espressamente la possibilità di chiedere la risoluzione del contratto e/o il risarcimento di danni nell’ipotesi che il bene non sia idoneo all’uso al quale è destinato, ovvero nell’ipotesi di vendita “*aliud pro alio*”.

La decurtazione economica relativa alla sola carenza dell’agibilità, ovvero per la sola presentazione della SCA (al netto degli ulteriori costi eventualmente dovuti per le possibili verifiche, nonché certificazioni ed adeguamenti necessari al raggiungimento dell’agibilità), è stata ragionevolmente ricompresa nella prevista riduzione, del 15 %, già applicata al valore di stima dell’immobile.

#### **Foglio 20 Particella 503**

Immobile destinato ad attività agricola/zootecnica, di superficie lorda pari a circa 458,30 mq con altezza alla gronda di circa 5,00 m e al colmo di circa 8,50 m (altezza interna da 5,00 m a 8,20 m “circa”), realizzata con struttura “prefabbricata (aperta su di un lato) tamponata su 3 lati con blocchetti forati in laterizio” (di spessore pari a circa 30 cm sui “lati corti” e circa 15 cm sul “lato lungo”) e tetto “a volta” con copertura in tegole su tavelloni, con specifica destinazione d’uso a “fienile”, carente di impianti tecnologici, costituito da un unico ambiente di superficie interna pari a circa 440,40 mq.

Il detto immobile confina catastalmente:

- - a Nord-Ovest con l’area scoperta della particella 968 (prospiciente la particella 962) del Catasto Terreni (Mappa Catastale), ovvero con la particella 299 sub8 (prospiciente la corte del immobile particella 962 sub.1) del Catasto Urbano (vedi ultimo Elaborato Planimetrico in atti e Planimetria Catastale in atti della particella 962 sub.1);
- - a Sud-Ovest con l’area scoperta della particella 968 del Catasto Terreni (Mappa Catastale), ovvero con la particella 299 sub8 (prospiciente la particella 500) del Catasto Urbano (ultimo Elaborato Planimetrico in atti);
- - a Sud-Est con l’area scoperta della particella 968 del Catasto Terreni (Mappa Catastale), ovvero con la particella 299 sub8 del Catasto Urbano (ultimo Elaborato Planimetrico in atti);
- - a Nord-Est con l’area scoperta della particella 968 (prospiciente le particelle 1030 e 1005) del Catasto Terreni (Mappa Catastale), ovvero con la particella 299 sub8 del Catasto Urbano (ultimo Elaborato Planimetrico in atti).

L'immobile in esame risulta essere in stato di abbandono e necessita di interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, infatti la sua condizioni di conservazione, sia internamente che esternamente, risulta "carente", inoltre presenta infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto (la cui copertura risulta in parte danneggiata), tra l'altro l'immobile presenta dei dissesti di carattere strutturale.

Per quanto non meglio specificato, si rimanda agli ai riportati "allegati" grafici e fotografici, che costituiscono parte integrante della perizia.

Dal compiuto rilievo, l'immobile in esame risulta sostanzialmente corrispondente alla riguardante planimetria catastale, con la sola esclusione della tamponatura riportata sul lato a Sud-Ovest dell'immobile (nella realtà non esistente). Si specifica che, per sanare le menzionate difformità, sarà necessario effettuare un'apposita Variazione Catastale mediante la redazione di nuovo accatastamento dell'immobile, il cui costo complessivo è stato calcolato pari a 1.000,00 € (comprensivo di spese vive e oneri come per legge).

#### **TITOLI EDILIZI**

Sulla base della specifica richiesta effettuata al competente Comune di Corfinio, il detto Ente, in merito alle esistenti Pratiche Amministrative/Edilizie riguardanti l'immobile "pignorato" in esame (Foglio 20 Particella 503) ha fornito copia della "Licenza a Costruire n.33 del 25/03/1972" ed il relativo "Progetto Assentito" approvato sia dalla Commissione Edilizia Comunale che dall'Ufficiale Sanitario del Comune (corredato da Relazione Tecnica e dagli Elaborati Grafici di Progetto), nonché ha fornito copia della "Autorizzazione a Costruire Prot.N.1987/5964 del 20/04/1972" rilasciata dall'ufficio del Genio Civile.

#### **CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA**

A seguito degli opportuni raffronti, tra lo stato di fatto dell'immobile in esame (Foglio 20 Particella 503) e i corrispondenti elaborati grafici di progetto (assentiti), è stato possibile riscontrare, così come meglio rappresentato nello specifico elaborato grafico opportunamente redatto, una sostanziale conformità dell'immobile rispetto a quanto previsto in progetto, con la sola esclusione della tamponatura riportata sul lato a Nord-Est dell'immobile, realizzata con spessore pari a circa 15 cm anziché, come prevista in progetto, di 30 cm. Si specifica, in riferimento alle menzionate difformità, che le stesse, dall'analisi effettuata anche con l'addetto dell'Ufficio Tecnico del comune di Corfinio, risultano irrilevanti sotto l'aspetto Urbanistico-Edilizio.

#### **AGIBILITÀ DELL'IMMOBILE**

In riferimento all'agibilità dell'immobile in esame, dalle verifiche effettuate presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Corfinio, non risulta rilasciato né tantomeno richiesto il "certificato di agibilità" previsto dalla preesistente normativa (ante 2016), né tantomeno presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) rispetto all'attuale norma in vigore. Tra l'altro, dalle dette verifiche, non risulta eseguito né il Collaudo Strutturale, né risulta prodotta la ulteriore documentazione necessaria a stabilire i dovuti presupposti di agibilità dell'immobile, pertanto, l'eventuale l'acquirente (aggiudicatario) dovrà valutare, concretamente, sull'opportunità dell'acquisto, escludendo espressamente la possibilità di chiedere la risoluzione del contratto e/o il risarcimento di danni nell'ipotesi che il bene non sia idoneo all'uso al quale è destinato, ovvero nell'ipotesi di vendita "*aliud pro alio*".

La decurtazione economica relativa alla sola carenza dell'agibilità, ovvero per la sola presentazione della SCA (al netto degli ulteriori costi eventualmente dovuti per le possibili verifiche, nonché certificazioni ed adeguamenti necessari al raggiungimento dell'agibilità), è stata ragionevolmente ricompresa nella prevista riduzione, del 15 %, già applicata al valore di stima dell'immobile.

#### **Foglio 20 Particella 962 sub1**

Immobile destinato ad attività agricola/zootecnica, di superficie lorda pari a circa 428,50 mq con altezza alla gronda di circa 4,00 m e al colmo di circa 7,60 m (altezza interna da 3,90 m a 7,15 m "circa"), realizzato con struttura portante "prefabbricata" tamponata (presumibilmente in blocchetti di cemento) e tetto "a volta" con copertura in guaina su tavelloni, attualmente utilizzato a "magazzino", dotato di impianto elettrico "canalizzato" di tipo industriale (in disuso), costituito da:

- - un ambiente principale di superficie interna pari a circa 359,35 mq;
  - - un ambiente accessorio (1), in parte in corso di realizzazione, destinato a "servizi igienici", posto sul margine Est dell'immobile, di superficie interna pari a circa 16,20 mq ed altezza di 2,70 m circa, dotato di finestre nella zona "WC";
  - - un ambiente accessorio (2) in corso di realizzazione (presumibilmente destinato a magazzino), controsoffittato ad un'altezza di 2,60 m, di superficie interna pari a circa 21,00 mq, dotato di finestra;
- inoltre, l'immobile in esame, è costruito anche dalla sua corte esterna "esclusiva (così come riportata nella corrispondente Planimetria Catastale), la cui superficie, ricavata dalla Planimetria Catastale, è pari a circa 1057 mq.

Il detto immobile, insieme con la propria corte, confina catastalmente:

- - a Nord-Ovest con le particelle 964, 43 e 228 del Catasto Terreni (Mappa Catastale), ovvero con la particella 299 sub8 (marginalmente) del Catasto Urbano (ultimo Elaborato Planimetrico in atti);
- - a Sud-Est con la particella 968 del Catasto Terreni (Mappa Catastale), ovvero con la particella 299 sub8 e particella 500 (spigolo fabbricato) del Catasto Urbano (ultimo Elaborato Planimetrico in atti);

- - a Sud-Ovest con la particella 963 e particella 968 (spigolo fabbricato) del Catasto Terreni (Mappa Catastale), ovvero con la particella 299 sub8 e particella 500 (spigolo fabbricato) del Catasto Urbano (ultimo Elaborato Planimetrico in atti);
- - a Nord-Est con le particelle 1068 e 1044 del Catasto Terreni (Mappa Catastale).

L'immobile in esame risulta essere in stato di abbandono e necessita di interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, infatti la sua condizioni di conservazione, sia internamente che esternamente, risulta "carente", inoltre presenta infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto (la cui copertura risulta in parte danneggiata), tra l'altro l'immobile presenta dei dissesti di carattere strutturale.

Per quanto non meglio specificato, si rimanda ai riportati "allegati" grafici e fotografici, che costituiscono parte integrante della perizia.

Dal compiuto rilievo, l'immobile in esame risulta sostanzialmente corrispondente alla riguardante Planimetria Catastale, con la sola esclusione della destinazione d'uso (artigianale) e delle altezze interne, nonché per la "posizione" e "geometria e consistenza" dei locali accessori, riportati nella Planimetria Catastale (all'interno del fabbricato) sostanzialmente diversi da quelli effettivamente esistenti. Si specifica che, per sanare le menzionate difformità catastali (di destinazione d'uso e grafiche), sarà necessario effettuare un'apposita Variazione Catastale mediante la redazione di nuovo accatastamento dell'immobile, il cui costo complessivo è stato calcolato pari a 1.000,00 € (comprensivo di spese vive e oneri come per legge).

La menzionata corte esterna "esclusiva" (così come riportata nella corrispondente Planimetria Catastale) risulta non essere delimitata (di fatto unita, senza soluzione di continuità, al BCNC "particella 299 sub. 8"), ovvero liberamente percorribile. Si specifica che, per poter materializzare i confini della menzionata corte esclusiva, ovvero i confini della particella 962 al Catasto Terreni, sarà necessario eseguire un apposito rilievo topografico, basato su specifici dati da acquisire presso il competente ufficio del catasto, il cui costo complessivo è stato calcolato pari a 1.200,00 € (comprensivo di spese vive e oneri come per legge).

#### **TITOLI EDILIZI**

Sulla base della specifica richiesta effettuata al competente Comune di Corfinio, il detto Ente, in merito alle esistenti Pratiche Amministrative/Edilizie riguardanti l'immobile "pignorato" in esame (Foglio 20 Particella 962 sub1) ha fornito copia della "Licenza Edilizia del 10/06/1975" ed il relativo "Progetto Assentito" approvato sia dalla Commissione Edilizia Comunale che dall'Ufficiale Sanitario del Comune (corredato dagli Elaborati Grafici di Progetto), nonché ha fornito copia della "Autorizzazione a Costruire Prot. N.894 del 05/02/1976" rilasciata dall'ufficio del Genio Civile.

#### **CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA**

A seguito degli opportuni raffronti tra lo stato di fatto dell'immobile "pignorato" in esame (Foglio 20 Particella 962 sub1) e i corrispondenti elaborati grafici di progetto (assentiti), è stato possibile riscontrare, così come meglio rappresentato nello specifico elaborato grafico opportunamente redatto, una sostanziale conformità dell'immobile rispetto a quanto previsto in progetto, con la sola esclusione della destinazione d'uso, da progetto, a "Stalla" (connessa all'attività agricola della "XXXXXXX") e delle altezze della costruzione (sia interne che esterne), nonché della sistemazione e divisione degli spazi interni (diversamente realizzati rispetto all'Assentito Progetto).

Dall'analisi effettuata anche con l'addetto dell'Ufficio Tecnico del comune di Castel Corfinio, le dette difformità, ad esclusione della destinazione d'uso che dovrà essere connessa ad "attività agricola", risultano potenzialmente sanabili mediante l'applicazione della "ordinaria" sanatoria edilizia "Accertamento di conformità" (ex Art. 36 DPR 380/2001), la quale, così come previsto dall'Art.46 c.5 del DPR 380/2001, potrà essere effettuata, a carico dell'aggiudicatario, nei 120 giorni successivi al "decreto di trasferimento". È stato quantificato "sommariamente", pari a 4.000,00 €, il costo complessivo per la regolarizzazione delle difformità "urbanistico-edilizie" riscontrate sull'immobile "pignorato" in esame, comprensivo sia spese tecniche (al lordo degli accessori di legge) che delle presuntive oblazioni e sanzioni (considerate in termini "presuntivi" in quanto determinabili in maniera certa esclusivamente dalla competente "pubblica amministrazione" sulla base di proprie valutazioni). Per maggiori informazioni e dettagli in merito alle oblazioni e sanzioni applicabili al caso di specie, per le quali non è stato possibile determinare precisamente l'entità (bensì quantificate solo in maniera presuntiva), si rimanda agli Art. 36 e 37 del DPR.380/2001 e agli ulteriori articoli ad essi collegati, sulla base di quali i potenziali aggiudicatari dovranno, altresì, valutare concretamente l'opportunità di acquisto dell'immobile. In merito alla sanabilità delle suddette difformità, si evidenzia che, per carenza della necessaria documentazione (non in possesso del comune di Corfinio, né in altro modo acquisibile dal sottoscritto Consulente Tecnico), non è stato possibile accertare, così come previsto dal DPR 380/2001, la "conformità" delle opere abusive rispetto alle ulteriori normative di settore (compresa quella strutturale-antisismica) aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (condizione necessaria sia per la richiesta e l'acquisizione del "Titolo Edilizio in Sanatoria" che per la successiva presentazione della SCA - Segnalazione Certificata di Agilità). Pertanto va anche detto che, quanto quantificato per la regolarizzazione delle dette difformità "urbanistico-edilizie", è considerato al netto degli ulteriori costi eventualmente necessari per successive verifiche e/o certificazioni, ovvero per gli eventuali adeguamenti necessari al raggiungimento dei presupposti previsti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia degli immobili staggiti.

Inoltre va anche detto che, l'intero costo per la regolarizzazione delle menzionate difformità urbanistico-edilizie, (anche nell'ipotesi di accertamento dell'abuso da parte del preposto "Ente Pubblico", nonché a fronte dei possibili aumenti determinati dalla "pubblica amministrazione" rispetto a quanto presuntivamente stimato), possa essere ragionevolmente ricompreso nella prevista riduzione, del 15 %, già applicata al valore di stima dell'immobile.

In conclusione, va fatto rilevare che, all'attualità non risulta possibile garantire la sussistenza dei requisiti per la regolarizzazione degli abusi edilizi dell'immobile "pignorato" in esame, in quanto:

ad esclusione della conformità urbanistico-edilizia degli abusi, verificata in concerto con l'ufficio tecnico del comune di Corfinio, non risulta accertata, tantomeno allo stato accertabile dal sottoscritto Consulente Tecnico, la conformità delle opere abusive, prevista ex legge, rispetto alle ulteriori normative di settore (compresa quella strutturale-antisismica) aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (condizione necessaria sia per la richiesta e l'acquisizione del "Titolo Edilizio in Sanatoria" che per la successiva presentazione della SCA - Segnalazione Certificata di Agilità).

pertanto, l'eventuale l'acquirente (aggiudicatario) dovrà valutare, concretamente, sull'opportunità dell'acquisto, escludendo espressamente la possibilità di chiedere la risoluzione del contratto e/o il risarcimento di danni nell'ipotesi che il bene non possa essere sanato tout-court e non sia idoneo, senza modifiche o ripristini, all'uso al quale è destinato, ovvero nell'ipotesi di vendita "*aliud pro alio*".

#### **AGIBILITÀ DELL'IMMOBILE**

In riferimento all'agibilità dell'immobile in esame, dalle verifiche effettuate presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Corfinio, non risulta rilasciato né tantomeno richiesto il "certificato di agibilità" previsto dalla preesistente normativa (ante 2016), né tantomeno presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) rispetto all'attuale norma in vigore. Tra l'altro, dalle dette verifiche, non risulta eseguito né il Collaudo Strutturale, né risulta prodotta la ulteriore documentazione necessaria a stabilire i dovuti presupposti di agibilità dell'immobile, pertanto, l'eventuale l'acquirente (aggiudicatario) dovrà valutare, concretamente, sull'opportunità dell'acquisto, escludendo espressamente la possibilità di chiedere la risoluzione del contratto e/o il risarcimento di danni nell'ipotesi che il bene non sia idoneo all'uso al quale è destinato, ovvero nell'ipotesi di vendita "*aliud pro alio*".

La decurtazione economica relativa alla sola carenza dell'agibilità, ovvero per la sola presentazione della SCA (al netto degli ulteriori costi eventualmente dovuti per le possibili verifiche, nonché certificazioni ed adeguamenti necessari al raggiungimento dell'agibilità), è stata ragionevolmente ricompresa nella prevista riduzione, del 15 %, già applicata al valore di stima dell'immobile.

La perizia agli atti riporta inoltre le seguenti precisazioni :

#### **“PRECISAZIONI SUL COMPENDIO IMMOBILIARE STAGGITO**

A seguito delle necessarie verifiche catastali effettuate sui beni oggetto dell'Esecuzione Immobiliare "indicati dalla "Istanza di Vendita e dalla conseguenziale Trascrizione del Pignoramento" (così come sopra descritti), è immediatamente emerso il non "completo" allineamento della mappa "urbana" con quella dei "terreni". Per tale circostanza, ad esclusione degli immobili censiti con le particelle nn. 1095 e 962, non è risultato possibile individuare direttamente, dalla mappa catastale, gli immobili "urbani" pignorati, bensì per la loro materiale individuazione è stato necessario effettuare specifiche indagini presso la sezione "urbana" del catasto (Catasto Urbano).

Tra l'altro, allo scopo di verificare l'effettiva corrispondenza delle costruzioni oggetto di pignoramento rispetto alla Mappa Catastale (Catasto Terreni), nonché all'Elaborato Planimetrico Catastale (Catasto Urbano), si è reso necessario eseguire 2 rilievi topografici, il cui sviluppo "grafico" è stato opportunamente allegato alla perizia.

Dalle dette indagini, sulla base dei più recenti Elaborati Planimetrici Catastali (catasto urbano), di cui l'ultimo del 14.01.2015 (di seguito riportato in stralcio a confronto con la mappa catastale), è stato possibile individuare, sulla mappa catastale, i corrispondenti immobili "urbani" pignorati, nonché i loro pertinenti BCNC (aree comuni). Da quanto sopra esposto è emerso che, gli immobili censiti al Catasto Fabbricati al n. 500 e 503 insistono, sulla Mappa Catastale, sulla particella 968 del "Catasto Terreni", inoltre, dal già citato Elaborato Planimetrico (Catasto Fabbricati), ovvero dall'accluso ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA (elenco dei subalterni assegnati), è emerso:

- - l'esistenza un BCNC (corte comune), *particella 299 sub. 7*, comune a più immobili "urbani", tra cui anche tutti gli immobili "urbani" pignorati (detto BCNC, tra l'altro, risulta insistere, sulla Mappa Catastale, sulla particella 969 "Censita Ente Urbano");

*Si ritiene utile specificare che, dal menzionato Elaborato Planimetrico (Catasto Fabbricati), l'immobile pignorato censito, sempre al Catasto Fabbricati, con la particella 962, risulta identificato con la particella 501.*

- - l'esistenza un BCNC (corte comune), *particella 299 sub. 8*, comune a tutti gli immobili "urbani" pignorati, il quale risulta insistere, sulla Mappa Catastale: - sulla porzione della particella 968 del "Catasto Terreni" (censita Ente Urbano) non occupata dai fabbricati; - sulla porzione della particella 962 (censita Ente Urbano) non occupata dai fabbricati; - nonché sulle particelle 963 e 964 del "Catasto Terreni" (censite Ente Urbano).
- *Si ritiene utile specificare che, da quanto ulteriormente emerso dall'analisi della Planimetria Catastale dell'immobile censito con la p.lla 962 sub.1 (già p.lla 501), sul menzionato BCNC sub.8 risulta insistere anche la corte esclusiva del citato immobile (riportata nella Planimetria Catastale che si allega), pertanto, dalla originaria superficie del BCNC (individuata nell'Elaborato Planimetrico), dovrà essere opportunamente esclusa*

*l'intera superficie della corte esclusiva dell'immobile censito con la p.lla 962 sub.1, ovvero l'intera area della particella 962 riportata sulla Mappa.*

- - *Tra l'altro va detto che, nonostante non risulti indicato nell'Elaborato Planimetrico, il detto BCNC sub.8, e di conseguenza il BCNC sub.7, di fatto permettono di accedere all'esistente fabbricato destinato a Cabina Elettrica, individuato nell'Elaborato Planimetrico con la particella 504 (che insiste, sulla Mappa Catastale, sulla particella 968 del "Catasto Terreni). Si specifica altresì che, da quanto risulta dai dati acquisiti presso il competente ufficio del catasto, nonché dalla specifica Visura Catastale dell'immobile urbano "Foglio 20 particella 504", il detto immobile (dall'elaborato Planimetrico destinato a Cabina Elettrica) è un BCNC, comune anche tutti gli immobili "urbani" pignorati.*
- - *Inoltre va anche detto che il detto BCNC sub.8 (e di conseguenza il BCNC sub.7), di fatto, mediante un percorso visibile anche dalla aerofotogrammetria allegata, permette di utilizzare gli attigui terreni "interclusi" posti a Sud – Ovest, ovvero, sia i terreni pignorati censiti alle nn. 300, 38 e 930, che quello censito alla particella 931 (non oggetto di pignoramento, né tantomeno intestato all'esecutato).*

In considerazione di quanto esposto, si è proceduto, così come appresso precisato, a valutare i beni pignorati, sia in riferimento a alla loro "peculiare" entità, specificata dall'Elaborato Planimetrico (acquisito dal competente ufficio del catasto) che in riferimento all'effettivo contesto in cui di fatto si trovano.

**Foglio 20, Particella 38**, terreno "intercluso" attualmente accessibile, ovvero utilizzato, mediante il passaggio sul BCNC particella 299 sub.8, e di conseguenza il BCNC particella 299 sub.7 (vedi Elaborato Planimetrico che si allega), il quale terreno, va detto, a sua volta permette l'accesso (sul versante Nord – Est) sia all'adiacente terreno pignorato "Foglio 20 Particella 300" (posto a Sud – Est) che all'adiacente terreno pignorato "Foglio 20 Particella 930" (posto a Nord - Ovest) e al contiguo terreno "Foglio 20 Particella 931".

**Foglio 20, Particella 300**, terreno "intercluso" attualmente accessibile, ovvero utilizzato, mediante il passaggio sul confine Nord – Est del terreno – pignorato – "Foglio 20 Particella 38", nonché di conseguenza, sul BCNC particella 299 sub. 8 e particella 299 sub.7 (vedi Elaborato Planimetrico che si allega);

**Foglio 20, Particella 930**, terreno "intercluso" attualmente accessibile, ovvero utilizzato, mediante il passaggio sul confine Nord – Est del terreno pignorato "Foglio 20 Particella 38", nonché di conseguenza, sul BCNC particella 299 sub. 8 e particella 299 sub.7 (vedi Elaborato Planimetrico che si allega), il quale terreno, va detto, a sua volta permette l'accesso (sul versante Nord – Est) al contiguo terreno "Foglio 20 Particella 931" (posto a Nord - Ovest).

**Foglio 20, Particella 1095**, abitazione comprensiva di corte esclusiva (vedi Planimetria Catastale che si allega), alla quale risulta asservito sia il BCNC particella 299 sub.8 che BCNC particella 299 sub.8 (vedi Elaborato Planimetrico che si allega);

Si evidenzia che, sia il BCNC particella 299 sub.8 che BCNC particella 299 sub.8, oltre a quanto previsto dall'Elaborato Planimetrico, attualmente permettono, di fatto, di utilizzare gli attigui terreni "interclusi" posti a Sud – Ovest, ovvero di utilizzare, sia i terreni pignorati censiti al Foglio 20 Particelle nn. 38, 300 e 930 che il terreno non oggetto di pignoramento censito al Foglio 20 Particelle 931.

**Foglio 20, Particella 500**, al quale risulta "asservito" sia il BCNC particella 299 sub.8 che BCNC particella 299 sub.8 (vedi Elaborato Planimetrico che si allega);

**Foglio 20, Particella 503**, al quale risulta "asservito" sia il BCNC particella 299 sub.8 che BCNC particella 299 sub.8 (vedi Elaborato Planimetrico che si allega);

**Foglio 20, Particella 962, sub. 1** (già particella 501), comprensivo di corte esclusiva (vedi Planimetria Catastale che si allega), al quale risulta "asservito" sia il BCNC particella 299 sub.8 che BCNC particella 299 sub.8 (vedi Elaborato Planimetrico che si allega)."

Resta fermo l'obbligo dell'aggiudicatario di presentare a proprie ed esclusive spese eventuale domanda di condono edilizio entro 120 giorni dal decreto di trasferimento a norma degli articoli 17 e 40 l. 28 febbraio 1947, n. 47, successive modifiche ed integrazioni, e D.P.R. 6/06/2001, n. 380.

**Stato di possesso:** risulta agli atti relativamente al bene identificato Catastalmente al Foglio 20, Particella 1095, un contratto di locazione ultranovennale con decorrenza dal 14.07.2015, stipulato per la durata di anni 15, Registrato il 4 agosto 2015, trascritto in data 4 agosto 2015 ai nn. 10752/8521. Per maggiori informazioni contattare il custode giudiziario: **avv. Simona Susi**, Viale S. Antonio n.1 - 67039 - SULMONA (AQ), tel 3479142011 mail simonasusi@gmail.com.

**RINVIO ALL'ELABORATO PERITALE:** I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto, reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti, [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), che deve essere sempre consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

**RICHIESTA DI SOPRALLUOGO:** ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c., i soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare i beni posti in vendita mediante il Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) oppure contattando il custode giudiziario ai recapiti di seguito indicati.

Alcune importanti disposizioni normative e di prassi, la disciplina della pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite

immobiliari senza incanto”, che sono allegate al presente avviso e ne formano parte integrante. **L’avv. Simona Susi**, Viale S. Antonio n.1 - 67039 - SULMONA (AQ), tel 3479142011, mail [simonasusi@gmail.com](mailto:simonasusi@gmail.com), è stato nominato Custode Giudiziario dei sopra indicati immobili *ex art. 591-bis c.p.c.*; allo stesso potranno essere richieste (preferibilmente a mezzo e-mail) informazioni sui beni in vendita e indicazioni su aspetti procedurali.

Al presente avviso, oltre che all’ordinanza e alla relazione di stima, viene data pubblicità, oltre che tramite affissione nell’Albo del Tribunale di Sulmona, mediante la pubblicazione sulla rivista “Newspaper Aste”, sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it) e sul sito del Tribunale di Sulmona [www.tribunalesulmona.it](http://www.tribunalesulmona.it), nonché sul portale delle Vendite Pubbliche. Infine, a partire dal quarto tentativo di vendita, mediante pubblicazione su un solo quotidiano, Il Messaggero Edizione Abruzzo o, in alternativa, Il Centro.

Tra il compimento delle suddette formalità pubblicitarie e il giorno fissato per l’esame delle offerte non intercorreranno meno di 45 giorni. Si pubblichi nelle forme di cui sopra e notifichi ai sensi di legge. Maggiori informazioni saranno fornite dall’Associazione Professionale Procedure Esecutive, con sede in Sulmona, Via A. De Nino n. 8, tel. 0864-212442.

Allegato: Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari senza incanto.

Sulmona, 17 ottobre 2024

Il Professionista Delegato  
Dott. Dante Ulderico Fabrizi

Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari senza incanto  
con modalità telematica sincrona mista

**A) DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**

**A1 – OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITÀ TELEMATICHE**

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica sono:

- 1) l’accesso internet al Portale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>);
- 2) la presa visione delle “modalità di esecuzione dei servizi” di cui all’art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015 pubblicate nello stesso portale;
- 3) la lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile sul sito [www.normattiva.it](http://www.normattiva.it);
- 4) la lettura del Manuale utente per la presentazione dell’Offerta Telematica reperibile anche sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche (sezione FAQ).

L’offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all’indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell’offerta telematica dal Portale delle Vendite Pubbliche.

**A2 - MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL’OFFERTA**

Con esclusione dei debitori eseguiti e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, che dovranno essere alternativamente redatte e presentate:

- in formato cartaceo,

oppure

- con modalità telematiche.

**Presentazione dell’offerta in formato cartaceo:**

**Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate dalle ore 9:00 alle ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto** (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull’avviso). Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. **Le buste devono essere depositate presso lo studio dell’Associazione Professionale Procedure Esecutive, con sede in Sulmona, Via A. De Nino n. 8** (tel. 0864-212442, indirizzo mail [appe01@libero.it](mailto:appe01@libero.it)) che le riceverà per conto del Professionista Delegato. Sulla busta saranno annotati, a cura del Professionista Delegato o di suo incaricato, il numero della procedura, il nome, previa identificazione, di chi materialmente procede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall’offerente), il nome del Professionista Delegato, la data dell’udienza fissata per l’esame delle offerte, la data e l’ora del deposito.

**Presentazione dell’offerta con modalità telematiche:**

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica possa essere unicamente l'offerente, oppure - in alternativa - uno degli offerenti o il legale rappresentante della società/ente offerente o il procuratore legale dell'offerente ai sensi dell'art. 579 c.p.c.

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche, entro le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.** Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n) del D.M. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di "posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. 32/2015.

### A3 - CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

L'offerta, redatta in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo (da regolare con applicazione dell'apposita marca, attualmente pari a € 16,00), dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Sulmona ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione:

- a) del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;

- b) dell'entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;

- c) delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 90 giorni dalla data di aggiudicazione;

- d) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

- dell'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

### A4 - CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00 - nota: l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni), dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente).

NOTA: Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice

tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Sulmona ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 90 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;
- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

#### A5 - ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché esclusivamente un assegno circolare non trasferibile - o vaglia postale equivalente - intestato a **“Tribunale di Sulmona – Proc. Esecutiva n. 5/22”**, di importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente.
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.
- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.
- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

#### A6 - ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta sono allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file):

- copia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente;
- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente presso **Banca di Credito Cooperativo , filiale di Sulmona con IBAN IT47H087474080000000051244** intestato a **“Tribunale di Sulmona – Proc. Esecutiva n. 5/22 ”** con causale: **“Versamento cauzione – E.I. 5/22 Lotto ....”**; al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. ATTENZIONE: Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, entro e non oltre il termine di presentazione dell'offerta, è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta.
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

#### A7 - IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo che il giudice ordini l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. Per gli offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica.

#### A8 – COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

Il Gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

#### A9 - SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA.

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al Professionista Delegato.

Pertanto,

- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Professionista Delegato;
- coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato.

Il Professionista Delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c.

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci:

- gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti;
- gli offerenti che hanno presentato offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il Professionista Delegato avrà provveduto all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal Professionista Delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di centoventi secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Il Professionista Delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al 3° comma dell'art. 20 del D.M. 32/2015.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato, quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dispone la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione, oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, dispone la vendita a favore di colui che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo del prezzo; in caso sia indicato lo stesso termine per il pagamento all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

Qualora sia stata presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base la stessa sarà senz'altro accolta;

qualora sia stata presentata una sola offerta inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, la stessa sarà accolta salvo si ravvisi una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate stanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

#### A10 – RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

A colui che ha presentato offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile (o vaglia postale equivalente) allegato all'offerta.

A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di 7 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

#### A11 - TERMINE PER VERSAMENTO IL SALDO DEL PREZZO

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a 90 giorni dall'aggiudicazione. Nell'ipotesi in cui nell'offerta sia stato indicato un termine superiore a 90 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

### B) DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

B1 - Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovrà essere versato mediante versamento (bonifico) sul conto corrente o libretto della procedura esecutiva (o in alternativa mediante assegno circolare non trasferibile), secondo le istruzioni fornite dal Professionista Delegato, entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di vendita. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente trasmettere al Professionista Delegato l'originale della quietanza del bonifico rilasciata dal proprio istituto di credito.

B2 - Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento delle spese nella misura 20% (30% per gli immobili soggetti a IVA non nella misura agevolata) del prezzo finale di aggiudicazione, salvo minore importo indicato dal professionista delegato. Si evidenzia che l'art. 2, 7° comma, del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, pone a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del Professionista Delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà e alle relative spese generali (indicativamente fino a un massimo di € 1.395,68), oltre alle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e solo successivamente al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, nonché il risarcimento di cui al 2° comma dell'art. 587 c.p.c.

Sulmona, 17 ottobre 2024

Il Professionista Delegato  
*Dott. Dante Ulderico Fabrizi*