



TRIBUNALE ORDINARIO DI SULMONA
Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari

Nel procedimento esecutivo immobiliare
R.G.E. n. 58/19 promosso da UNICREDIT SPA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il **Dott. Vittorio Altiero**, Notaio in Castel di Sangro iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di L'Aquila, Sulmona ed Avezzano, con studio in Castel di Sangro alla Via Porta Napoli n. 111, (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), delegato ai sensi e per gli effetti dell'art. 591-bis c.p.c. con ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione dott. Luca Pelliccia, emessa in data 4 giugno 2023 successiva del 1 luglio 2024, nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe;

A V V I S A

che il giorno **24 settembre 2024 alle ore 15.30** e seguenti presso il suo studio in Sulmona, al Corso Ovidio n. 238, 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 UNICO – Udienda di vendita alle ore 15.30

Prezzo base: € 1.520.700,00 - Offerta minima € 1.140.525,00 - Rilancio minimo € 10.000,00 in caso di gara.

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:

LOTTO UNICO : INFRASTRUTTURA TURISTICO-RICETTIVA, sita in Sulmona in Loc. Incoronata, dotato di ampie camere di cui quattro sono attrezzate per portatori di handicap; sono presenti, inoltre due suite con vasca idromassaggio a vista. Tutte le camere sono corredate con bagno personale, tv color satellitare, aria condizionata, telefono con linea diretta, cassaforte gratuita, frigobar, e collegamento ad internet. Sono presenti, inoltre, una sala ristorante, centro congressi e palestra. Per una più puntuale descrizione dei beni si rimanda alla perizia di stima e successive integrazioni depositate in atti e pubblicate congiuntamente al presente avviso so vendita.

Il tutto è censito al **Catasto fabbricati del Comune di Sulmona :**

- **fg. 49, Particella 1328, sub. 1**, B.C.N.C., piano T;
- **fg. 49, Particella 1328, sub. 2**, B.C.N.C., piano T;
- **fg. 49, Particella 1328, sub. 3**, B.C.N.C., piano T;
- **fg. 49, Particella 1328, sub. 4**, Cat. D/8, rend. € 5.670,00, piano T;
- **fg. 49, Particella 1328, sub. 5**, Cat. F/3, piano T;
- **fg. 49, Particella 1328, sub. 6**, Cat. D/6, rend. € 7.650,00, piano T;
- **fg. 49, Particella 1328, sub. 7**, Cat. C/1, Cl. 4, mq. 500, rend. € 7.643,56, piano T;

- **fig. 49, Particella 1328, sub. 11**, Cat. D/2, rend. € 29.958, piani T-1-2;
- **fig. 49, Particella 1328, sub. 12**, Cat. A/10, Cl. 2, vani 1,5, rend. € 375,72, piano T;
- **fig. 49, Particella 1328, sub. 13**, Cat. D/7, rend. € 1.800,00, piano T;

- Catasto terreni del Comune di Sulmona :

- **fig. 49, Particella 1329**, Semin Irrig., Cl. 2, are 13.63, mq. 1363, RD. € 9,01, RA € 10,56;
- **fig. 49, Particella 1330**, Semin Irrig., Cl. 2, are 15.24, mq. 1524, RD. € 10,63, RA € 11,81;
- **fig. 49, Particella 1332**, Semin Irrig., Cl. 2, are 01.60, mq. 160, RD. € 1,06, RA € 1,24;
- **fig. 49, Particella 1334**, Semin Irrig., Cl. 2, are 02.78, mq. 278, RD. € 1,94, RA € 2,15;
- **fig. 49, Particella 1336**, Semin Irrig., Cl. 2, are 03.89, mq. 389, RD. € 2,57, RA € 3,01;
- **fig. 49, Particella 1337**, Semin Irrig., Cl. 2, are 11.92, mq. 1.192, RD. € 7,88, RA € 9,23;
- **fig. 49, Particella 1339**, Semin Irrig., Cl. 2, are 04.65, mq. 465, RD. € 3,07, RA € 3,60;
- **fig. 49, Particella 186**, Semin Irr. Arb., Cl. 1, are 08.80, mq. 880, RD. € 6,82, RA € 7,73;
- **fig. 49, Particella 187**, Semin Irrig., Cl. 1, are 25.30, mq. 2.530, RD. € 18,95, RA € 20,91;
- **fig. 49, Particella 210**, Semin Irrig., Cl. 2, are 09.56, mq. 956, RD. € 6,32, RA € 7,41;
- **fig. 49, Particella 212**, Vign. Irrig., Cl. 2, are 04.99, mq. 499, RD. € 5,08, RA € 3,87;
- **fig. 49, Particella 215**, Semin Irrig., Cl. 2, are 05.50, mq. 550, RD. € 3,64, RA € 4,26;
- **fig. 49, Particella 216**, Semin Irr. Arb., Cl. 2, are 05.94, mq. 594, RD. € 4,08, RA € 4,76;
- **fig. 49, Particella 217**, Semin Irr. Arb., Cl. 2, are 07.07, mq. 707, RD. € 4,86, RA € 5,66;
- **fig. 49, Particella 220**, Semin Irrig., Cl. 2, are 07.79, mq. 779, RD. € 5,15, RA € 6,03;
- **fig. 49, Particella 358**, Semin Irrig., Cl. 2, are 04.84, mq. 484, RD. € 3,20, RA € 3,75;
- **fig. 49, Particella 551**, Semin Irrig., Cl. 2, are 04.20, mq. 420, RD. € 2,93, RA € 3,25;
- **fig. 56, Particella 199**, Vign. Irrig., Cl. 2, are 09.94, mq. 994, RD. € 10,11, RA € 7,70;
- **fig. 56, Particella 294**, Vign. Irrig., Cl. 2, are 09.03, mq. 903, RD. € 9,19, RA € 7,00;
- **fig. 56, Particella 295**, Vign. Irrig., Cl. 2, are 18.08, mq. 1.808, RD. € 18,39, RA € 14,01;
- **fig. 56, Particella 6**, Vign. Irrig., Cl. 2, are 15.20, mq. 1.520, RD. € 15,46, RA € 11,78;

Giusta indicazione della Perizia pubblicata (p. 10 della relazione integrativa aprile 2023), il compendio immobiliare, depauperato delle aree oggetto di Concessione, risulta privo di un proprio ingresso-uscita per il collegamento alla strada statale nonché di un parcheggio per gli ospiti che vanno realizzati a cura e spese dell'eventuale acquirente per un costo stimato nella perizia integrativa pari a € 409.000,00.

Si precisa altresì che non sono elencate tra le particelle oggetto di vendita le particelle n. 177 e 180 del foglio 49 (comunque riportate nella perizia di stima) , come da provvedimento del GE del 1 luglio 2024.

Regolarità urbanistico-edilizia : La struttura recettiva è stata realizzata con i seguenti provvedimento abilitativi : - **C.E. n. 2509 P.T. rilasciato in data 31/01/2003; Permesso di Costruire di variante in c.o. n. 517 rilasciato in data 15/02/2006; Proroga del 2.04.2007** per l'ultimazione dei lavori. Non risultano realizzate tutte le opere nel progetto autorizzato ma soltanto quelle relative ai blocchi 1, 2 e 3. L'intervento ricade nell'ambito dell'Accordo di Programma Quadro del 04/08/2000, stipulato tra il Comune di Sulmona, la Provincia dell'Aquila, la Regione Abruzzo e la società debitrice, con progetto in variante al PRG approvato con Decreto n. 2 del 7.12.2000 del Presidente della Provincia, pubblicato sul BURA n. 1 del 24.01.2001, con il quale si dichiara la pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza dell'intervento e si determina la variazione dello strumento urbanistico. Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sulmona in data 18/07/2003 allegato al contratto rep. N. 3953 del 21/7/2003 e dal certificato rilasciato dal Comune di Sulmona in data 21/04/2005 allegato al contratto rep. N. 4152 del 5/10/2005 si evince che l'intervento urbanistico-edilizio della società si configura come piano particolareggiato. Appare opportuno evidenziare che da informazioni assunte per le vie brevi allo stato è in atto un contenzioso tra il Comune di Sulmona e la società debitrice relativamente alla realizzazione degli interventi indicati nell'Accordo Quadro sopra menzionato. L'immobile è dotato di certificato di conformità dell'impianto termico per i locali da destinare a "*Complesso Sportivo, Struttura ricreativa e ricettiva*" rilasciato in data 17/02/2009; certificato di conformità dell'impianto elettrico per i locali da destinare a "*Complesso Sportivo, Struttura ricreativa e ricettiva*" rilasciato in data 17/02/2009; certificato di conformità per la messa in esercizio dell'impianto di terra rilasciato in data 18/02/2009; certificato Prevenzione Incendi, C.P.I. n. 17850 del 17/12/2012 rinnovato con attestazione presentata in data 12/04/2018. Lo stesso rientra tra le categorie di edifici di

cui al DPR 26 agosto 1993, n. 412 soggetti alla prestazione energetica. Il Fabbricato ha classe energetica E, come indicato nell'Attestato di Prestazione Energetica valido fino al 13.02.2029 (codice identificativo n. 6609800000150286).

In data 19/06/2009 è stato rilasciato il **Certificato di Agibilità Parziale n. 24 relativo ai sub 9 e 10** costituiti da: - Piano terra/rialzato: hall, sala convegni, ristorante, cucina, servizi ospiti e personale, ascensori; - Piano primo: blocco n. 1, n. 10 camere ospiti; blocco n. 2, n. 12 camere ospiti; - Piano secondo: blocco n. 1, n. 10 camere ospiti; blocco n. 2, n. 8 camere ospiti; blocco n. 3, n. 8 camere ospiti.

In data 29/10/2010 è stato rilasciato il **Certificato di Agibilità Parziale n. 34 relativo al sub 6** (ALL. A/2) e nello specifico ai seguenti locali ubicati al piano terra dell'immobile: - ingresso palestra; - n. 3 locali palestra; - n. 1 locale ufficio/spogliatoio personale con wc; - n. 1 magazzino; - spogliatoio uomini con wc e locale docce; - spogliatoio donne con wc e locale docce. Si precisa, tra l'altro, che l'immobile successivamente alle date di rilascio di detti certificati, sono stati effettuati dei frazionamenti/fusioni (anni 2013-2014) con modifica dell'elenco dei subalterni (cfr. par. 5 "Storia ipotecaria" della relazione CTU del 3.1.2022), pertanto non è possibile riscontrabile immediatamente la corrispondenza tra il subalterno e il numero del certificato, bensì va effettuata una verifica locale per locale. Sono stati depositati al Genio Civile dell'Aquila i seguenti **certificati di collaudo statico**: - Certificato di Collaudo statico in data 29.1.2009 riferito al Deposito n. 79 dell'11/04/2008 prot. n. 580; - Certificato di Collaudo statico in data 29.1.2009 riferito al Deposito n. 85 del 7/5/2008 prot. n. 581; - Certificato di Collaudo statico in data 29.1.2009 riferito al Deposito n. 559 del 3/12/2003 prot. n. 1743; - Certificato di Collaudo statico in data 29.1.2009 riferito al Deposito n. 110 del 22/4/2005 prot. n. 599.

Conformità catastale: A seguito di esame della documentazione in atti presso l'Agenzia delle Entrate si evince che le planimetrie catastali depositati risultano coincidenti allo stato di fatto rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati fatto eccezione del sub. N. 7 dove la planimetria catastale non riporta l'apertura di una porta in prossimità dell'ascensore. La conformità può essere ripristinato mediante l'aggiornamento della planimetria catastale relativa al sub n. 7. Le spese per la regolarizzazione della planimetria si stimano in circa € 2.000,00. Dal confronto tra la documentazione in atti presso l'Agenzia delle Entrate (All. 5 della perizia CTU del 3.1.2022), la planimetria di progetto vidimata dai VV.FF.(All.C1) e il certificato di agibilità parziale n. 24 Reg. (ALL.A/1) si è verificato che la planimetria catastale del sub. N. 11 riporta per il blocco 2 del piano secondo n. 4 camere che invece non sono dotate del certificato di agibilità del Comune di Sulmona come da prescrizioni dei VV.FF. Nel merito si specifica che il sub 11 è stato generato dalla soppressione dei sub 9 e 10 (cfr. par. 5 della perizia del 3.01.2022) e che il certificato di agibilità specifica che la stessa è riferita ai sub 9 e 10 della p.lla 1328, fg 49. La conformità può essere ripristinato mediante l'aggiornamento della planimetria catastale relativa ai sub n. 7 e 11. Le spese per la regolarizzazione della planimetria si stimano in circa € 8.000,00. Si evidenzia, inoltre che per quanto concerne il subalterno n. 13 lo stesso risulta essere accatastato con categoria D/7 "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazione" per il quale deve essere valutata la eventuale variazione di destinazione d'uso essendo le aree adibite a reception e bar. Le spese per la regolarizzazione della destinazione d'uso si stimano in circa € 5.000,00. A seguito di esame della documentazione relativa alla Concessione Rep. N.4159/2005 si evince che le planimetrie catastali non riportano il frazionamento dei terreni da cedere al Comune di Sulmona e alla SACA S.p.a. allo scadere della medesima. La conformità può essere ripristinato mediante l'aggiornamento della planimetria catastale, tramite il frazionamento, delle particelle interessate che risultano essere pari a 13. Le spese per la regolarizzazione della planimetria si stimano in circa € 13.000,00 Dette spese vanno sommate alle spese già stimate nelle precedenti relazioni per € 13.000 per un totale di € 26.000,00 (si rinvia all'aggiornamento della perizia del 29.8.2022).

Stato di possesso: L'immobile risultava occupato dalla società debitrice è stata autorizzata dal G.E. a continuare la gestione della struttura alberghiera, mediante la stipula di un contratto di locazione in data 6.02.2021, registrato all'Agenzia delle Entrate il 17.02.2021 al n. 150, Serie 3T prorogato per un ulteriore anno con provvedimento del G.E. del 21.02.2023 salvo aggiudicazione o estinzione della procedura.

Risultano altresì agli atti i seguenti contratti riferiti ai beni oggetto di vendita :

a) **Concessione della durata di anni venticinque** per la progettazione, realizzazione e gestione delle opere di "Urbanizzazione e completamento del parcheggio a supporto degli impianti sportivi e ricreativi in località Incoronata di Sulmona" in data 21/10/2005, rep. N. 4159 del Comune di

Sulmona: la concessione prevedeva che la debitrice in qualità di “Concessionaria” procedesse alla progettazione e all’esecuzione delle opere di che trattasi e alla successiva gestione delle stesse con la possibilità di adoperare il parcheggio anche per la realizzazione di posti a pagamento.

b) **Contratto di locazione ultranovennale in data 10/06/2013** n. 85877/21584 di repertorio dottor. Benedetti Francesco, notaio in L’Aquila, trascritto a L’Aquila con nota in data 11/06/2013 ai nn. 8061/10059, tra la debitrice e la Promozione sportiva Manhattan Abruzzo Team con sede in Sulmona, C.F. 92025210664 a carico della debitrice, avente ad oggetto le p.lle nn. **177, 180, 186, 187 e 551**;

c) **Contratto di locazione ultranovennale in data 30/11/2017** n. 53810/34391 di repertorio dottor. Vittorio Altiero, notaio in Roccaraso, trascritto a L’Aquila con nota in data 11/12/2017 ai nn. 19220/15195, tra la debitrice e la Fedele società a responsabilità limitata semplificata con sede in Sulmona, C.F. 02014120667 a carico della debitrice, con sede in Castel di Sangro, avente ad oggetto le p.lle 1328 sub nn. 5, 6 e 11;

d) **Contratto di comodato d’uso gratuito in data 25.1.2018**, registrato all’Agenzia delle Entrate di Sulmona in data 26.1.2018 al prot. n. 33, tra la debitrice e la Società Roma s.r.l.s. avente ad oggetto l’attività commerciale sopradescritta, compreso sia di immobile censito al catasto al fg. 49, p.lla 1328, sub. nn. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 12, 13 e parti del sub 11, sia di tutte le licenze e autorizzazioni; la durata del contratto è di 6 anni a partire dalla data del 25/01/2018 che le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell’immobile siano a carico del comodatario.

e) **Contratto di locazione in data 1/10/2019**, registrato all’Agenzia delle Entrate, tra la Roma s.r.l.s. e la ASD SPAZIO FITNESS, entrambe con sede in Sulmona, avente ad oggetto l’immobile identificato al foglio n. 49, p.lla 1328, sub n. 6 (locale ad uso palestra- spogliatoi e aree di passaggio); la durata del contratto è di 6 anni a partire dalla data di sottoscrizione e prevede un canone complessivo di locazione pari a €16.200,00 annue rinnovabile per ulteriori 6 anni;

f) **Contratto di locazione in data 15/12/2020** registrato al n. DPAQ UT Sulmona (TAX) trasmesso telematicamente in data 9/1/2021, tra la debitrice e la PANTON s.r.l., avente ad oggetto il terreno identificato al foglio n. 49, p.lla 1337; la durata del contratto è di 6 anni a partire dalla data del 15/12/2020 e prevede un canone complessivo di locazione pari a €4.800,00 + IVA al 22% per l’intero periodo contrattuale, da versare anticipatamente.

Per maggiori informazioni e aggiornamenti anche in relazione all’andamento dei rapporti contrattuali sopra riportati, è opportuno contattare il custode giudiziario: **dott. Raffaello De Angelis tel. 0864/53677**.

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 e 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. Il Dott. Raffaello De Angelis 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, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it e sul sito del Tribunale di Sulmona 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 pubblici nelle forme di cui sopra e notificati 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.

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

A) DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA
SINCRONA MISTA

A1 – OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' 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;
- 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 - MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Con esclusione dei debitori esecutati 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) 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. 58-19**", 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 di Pratola Peligna, filiale di Sulmona con IBAN IT 58Y087474080000000051203** intestato a **“Tribunale di Sulmona – Proc. Esecutiva n. 58-19”** con causale: **“Versamento cauzione – E.I. 58-19”**; 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’acquisto 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.

Castel di Sangro, 4 luglio 2024

Il Professionista Delegato
Notaio Vittorio Altiero