



TRIBUNALE ORDINARIO DI SULMONA
Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari

Nel procedimento esecutivo immobiliare
R.G.E. n. 87/2016 promosso da Aqui

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

L'Avv. **ANDREA LUCCI** (c.f. **LCCNDR73T21L182E**), con studio in Sulmona alla Via Pola nr. 52/A, tel. 3339734661, indirizzi e-mail avvandrealucci@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. Daniele Sodani, emessa in data 26/09/17 nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe;

A V V I S A

che il giorno **22/10/2024** alle ore 18,00 e seguenti presso lo Studio dell'Avv. Andrea Lucci in Sulmona, alla Via Pola nr. 52/A, 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,

LOTTO 1 – Udienza di vendita alle ore 18,00

Prezzo base: € 82.777,32 - Offerta minima € 62.082,99 - Rilancio minimo € 1000,00 in caso di gara;

LOTTO 2 – Udienza di vendita alle ore 18,30

Prezzo base: € 47.685,00 - Offerta minima € 35.763,75 - Rilancio minimo € 1000,00 in caso di gara;

I lotti formanti il compendio immobiliare, il cui sopra richiamato diritto è oggetto della vendita giudiziaria, meglio descritti in ogni aspetto materiale e giuridico, nella consulenza estimativa (perizia) in atti, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta, possono identificarsi come segue:

LOTTO 1 : per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Locale commerciale sito in Raiano (L'Aquila) Via Vella n. 11.

Composto da: locale commerciale posto al piano terra dotato di portico, servizi igienici di cui uno con antibagno e posteriormente di un piano di carico/scarico (balcone) esterno con gradinata; esternamente risulta comunicante con area scoperta comune dotata sui fronti nord e sud di recinzione; l'ingresso principale è posto sul fronte est mentre altri accessi sono presenti sui fronti sud e ovest; esso risulta dotato di vetrine espositive sui fronti est e sud. Dal raffronto tra i progetti autorizzati e lo stato attuale, eccezion fatta per la presenza di un bagno nel portico, di due piccoli locali tecnici presenti esternamente sul fronte nord, della porta sul fronte sud e della diversa dimensione del balcone posteriore di cui non vi è traccia di atti autorizzativi, non sono state riscontrate ulteriori variazioni di rilievo .

Per quanto riguarda i dati dimensionali, attualmente il locale commerciale sviluppa una superficie netta pari a 503.66 mq, una superficie lorda di 552.60 mq ed un'altezza netta pari a 6.30 m mentre il bagno e l'antibagno hanno un'altezza compresa tra 2.70 e 2.76 m; il portico ha una superficie netta pari a 61.14 mq, una lorda di 65.21 mq ed un'altezza netta di 2.70 m mentre il bagno in esso ricompreso ha un'altezza di 2.53 m; il piano di carico/scarico (balcone) sviluppa una superficie netta di 21.06 mq ed una superficie lorda di di 23.45 mq. Detta unità immobiliare fa parte di un edificio composto da un piano terra destinato a locale commerciale con annesso portico e da un locale lavanderia posto a servizio dell'appartamento del 1° piano, attualmente comunicante con il bagno presente nel portico .

L'edificio in esame, i cui lavori di realizzazione sono stati ultimati nel 2000, dato il modesto numero di anni di vita, presenta uno stato di conservazione generale prevalentemente buono ad eccezione di alcuni danni presenti su talune parti strutturali e sulle murature di tamponamento perimetrali presumibilmente derivanti dagli effetti sismici degli ultimi eventi tellurici. Per quanto attiene alla ubicazione, l'immobile risulta collocato in zona prevalentemente residenziale posta a poca distanza dal centro cittadino, dotata di tutti i servizi essenziali e ben urbanizzata .

Identificato in catasto:

-fabbricati : foglio 11 mappale 2042 subalterno 5 categoria D/8 piano T - rendita: € 4.398,24.

Coerenze: Nord: BCNC / sub 6, Sud: BCNC, Est: sub 6, Ovest: BCNC .

Note: il sub 5 è derivato dal frazionamento del sub 2 del 28/11/2014 ;

-fabbricati : foglio 11 mappale 2042 subalterno 6 categoria C/2 classe 3 superficie catastale 55 mq consistenza 43 mq piano T - rendita: € 62,18.

Coerenze: Nord: BCNC / sub 4, Sud: sub 5, Est: BCNC, Ovest: sub 5 .

Note: il sub 6 è derivato dal frazionamento del sub 2 del 28/11/2014 ;

Regolarità urbanistico-edilizia:

Alla pg. 4 della perizia redatta dall'Esperto Arch. P. V. Tirone del 21/07/17 si legge :

“ Sono state riscontrate le seguenti difformità: dal raffronto tra i progetti autorizzati e lo stato attuale sono state rilevate alcune difformità a livello formale riguardanti la presenza di un bagno nello spazio

porticato, la presenza di una porta sul fronte sud ed esternamente di due locali tecnici sul fronte nord. regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47)

Spese tecniche ed oneri: € 2.000,00 Oneri totali: € 2.000,00 “

Regolarità catastale:

Alla pg. 4 della perizia redatta dall'Esperto Arch. P. V. Tirone del 21/07/17 si legge :

“ Sono state riscontrate le seguenti difformità: dal raffronto tra gli atti catastali attualmente depositati presso l'Agenzia del territorio della provincia di L'Aquila e lo stato attuale sono state rilevate alcune difformità riguardanti la mancata rappresentazione di un bagno nello spazio porticato e di un w.c. all'interno del locale commerciale (negoziato); la diversa dimensione del balcone posto sul fronte ovest (carico/scarico); la mancata rappresentazione di due locali tecnici sul fronte nord e di una porta sul fronte sud; la presenza della suddivisione del portico e di un deposito. regolarizzabili mediante Docfa

Spese tecniche ed oneri: € 1.200,00 Oneri totali: € 1.200,00 “

Stato di possesso:

il compendio immobiliare risulta occupato dalla debitrice ;

LOTTO 2 Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione sita in Raiano (L'Aquila) Via Vella n. 11. Formata da due piani fuori terra di cui il piano terra composto da un solo locale destinato a lavanderia ed il piano primo da cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, 3 camere e balcone su due lati.

L'unità immobiliare in esame fa parte di un edificio promiscuo composto al piano terra da un locale commerciale con annesso portico (individuato in catasto con il sub 5), da un deposito dotato di portico e servizi igienici (individuato in catasto con il sub 6) e da una locale lavanderia di pertinenza dell'alloggio del 1° piano (individuato in catasto con il sub 4); al primo piano da un alloggio residenziale dotato di ampio balcone sui fronti est e sud (individuato in catasto con il sub 4); detto immobile, a cui si accede da Via Vella, risulta inoltre dotato, in condivisione con le altre unità immobiliari, di un'ampia area esterna recintata sui fronti nord e sud.

Identificato in catasto :

foglio 11 mappale 2042 subalterno 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale Totale 133 m² - Totale escluse aree scoperte 125 m², Indirizzo: VIA VELLA n. 11 piano T-1, - rendita: € 397,67.

Regolarità urbanistico-edilizia:

Alla pg. 5 della perizia redatta dall'Esperto Arch. P. V. Tirone del 23/12/20 si legge :

“Sono state riscontrate le seguenti difformità: dal raffronto tra i progetti autorizzati e lo stato attuale sono state rilevate alcune opere parzialmente e/o completamente difformi consistenti nelle diverse dimensioni del pianerottolo della gradinata esterna ed il diverso posizionamento della tettoia presente sulla facciata nord oltre ad altre opere non presenti negli atti autorizzativi come l'apertura del passaggio tra la lavanderia ed i vani accessori dell'adiacente locale di deposito al piano terra ; la modifica al 1° piano della posizione di alcune porte, la realizzazione di un piccolo solaio ad uso ripostiglio sul vano scala, l'apertura delle piccole finestre in cucina e nel disimpegno che affacciano sul locale commerciale e di una finestra interna tra il soggiorno e la gradinata , la totale copertura del

balcone con una struttura leggera, la realizzazione di una piccola contro -parete in cartongesso all'interno di una delle camere e la diversa altezza netta interna; tutte regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n. 47 e s.m.i.) . Inoltre, sempre al 1° piano, si è rilevata oltre alla chiusura su tre lati con infissi della fioriera, la trasformazione, mediante la realizzazione di una struttura in metallo e vetro, del balcone della cucina in veranda chiusa con un incremento della superficie utile lorda pari a 3,50 m²; a tal riguardo si precisa che dagli atti autorizzativi rilasciati dal comune di Raiano (AQ) risulta che all'atto della costruzione dell'intero immobile è stata realizzata una superficie utile lorda pari 552,11 m² a fronte di una superficie utile lorda da P.R.G. pari a 553,00 m² con un residuo edificatorio di 0,89 m²; pertanto, poiché la superficie utile lorda derivante dalla realizzazione della veranda pari a 3,50 m² risulta maggiore di quella residua pari a 0,89 m², essa non può essere sanata . Spese tecniche ed oneri (per opere sanabili): € 2.000,00 Oneri totali: € 2.000,00” ;

Regolarità catastale :

Alla pg. 5 della perizia redatta dall'Esperto Arch. P. V. Tirone del 23/12/20 si legge :

“Sono state riscontrate le seguenti difformità: dal raffronto tra gli atti catastali attualmente depositati presso l'Agenzia del territorio della provincia di L'Aquila e lo stato attuale sono state rilevate alcune difformità riguardanti la mancata rappresentazione al piano terra della porta di collegamento tra il vano lavanderia (sub 4) e il locale deposito (sub 6) e la diversa dimensione del pianerottolo della gradinata esterna; al 1° piano la chiusura della veranda e delle fioriere, la totale copertura dei balconi, la tettoia posta sulla parete del fronte nord, l'apertura delle piccole finestre in cucina e nel disimpegno che affacciano sul locale commerciale e di una finestra interna tra il soggiorno e la gradinata, la realizzazione di un piccolo solaio ad uso ripostiglio sul vano scala e una piccola contro -parete in una camera e la diversa altezza netta interna del 1° piano; regolarizzabili mediante Docfa. Spese tecniche ed oneri: € 1.120,00 Oneri totali: € 1.120,00 “ ;

Nella perizia integrativa del 26/03/2023 redatta dall'Esperto Arch. P.V. Tirone si legge :

CONCLUSIONI Dall'esame comparativo dei risultati dichiarati nella relazione elaborata dalla ditta X desunti dalle prove effettuate sulle parti strutturali oggetto di indagine con i dati dichiarati nei certificati di origine e nel Registro delle Resistenze allegati alla Relazione a Strutture Ultimate redatta dal Direttore dei lavori Arch. Y, si evidenzia che la resistenza media del calcestruzzo è rimasta, a distanza di 25 anni, pressoché invariata. A ciò si aggiunga che i risultati delle altre indagini eseguite sulle parti strutturali oggetto di indagine non hanno evidenziato situazioni di particolare degrado. Tuttavia va precisato che la presenza di talune alterazioni presenti sul fabbricato sono probabilmente imputabili oltre che alla mancata applicazione del Programma di manutenzione indicato nel “Manuale d'uso e manutenzione” delle strutture prefabbricate datato 09/06/1999 e consegnato dalla ditta produttrice “Z” al committente dell'immobile, Sig. V all'epoca della realizzazione, anche al carico trasmesso sulla struttura dall'impianto fotovoltaico, attualmente non in uso, realizzato sul solaio di copertura nel 2011 che nel 2012, a seguito di un'abbondante precipitazione nevosa, ha subito dei cedimenti nella struttura di sostegno ed il cui carico non era stato peraltro preso in esame all'epoca

della realizzazione dell'immobile. In conclusione si può affermare che l'immobile pur non presentando particolari segni di degrado e/o di indebolimento strutturale nelle parti sottoposte ad indagine, visto il carico trasmesso alla sottostante struttura dall'impianto fotovoltaico posto sulla copertura, al fine di ripristinarne il corretto uso, si consiglia la rimozione di quest'ultimo e l'applicazione del previsto Programma di manutenzione indicato nel "Manuale d'uso e manutenzione" delle strutture prefabbricate ;

Stato di possesso:

il compendio immobiliare risulta occupato dalla debitrice ;

* * * *

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.tribunale.sulmona.giustizia.it, 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>)

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.

Custode Giudiziario dei beni sopra indicati è stato nominato l'IVG, corrente in Pescara Via Arrone nr. 17, tel. 085/9436430 ; allo stesso potranno essere richieste (preferibilmente a mezzo e-mail all'indirizzo ivgpescara@fastwebnet.it) informazioni sui beni in vendita e indicazioni su aspetti procedurali.

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

Sulmona, li 27/06/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Andrea Lucci

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 del Professionista Delegato che le riceverà. 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 minorenni, 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. 87/16."**, 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^o comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente **presso Banca del Fucino con IBAN IT76Z031244080000000233003 intestato a "Tribunale di Sulmona – Proc. Esecutiva n. 87/16 rge con causale: "Versamento cauzione E.I. 87/16 - 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 MODALITA' 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 avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

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 quantificata forfettariamente in ordinanza di vendita. 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, 27/06/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Andrea Lucci

