



TRIBUNALE ORDINARIO DI SULMONA
Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari

Nel procedimento esecutivo immobiliare
R.G.E. n. 28-22 promosso da INTESA SANPAOLO SPA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

L'avv. Valentina Puglielli, con studio in Sulmona, via Gramsci n. 29 , iscritto nell'elenco speciale *ex art. 179ter* 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), delegato ai sensi e per gli effetti dell'art. 591*bis* c.p.c. con ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione, emessa in data 26 settembre 2024 nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe;

A V V I S A

che il giorno **21 gennaio 2025 alle ore 11.00** 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 – Udienza di vendita alle ore 11.00

Prezzo base: €. 128.000,00 - Offerta minima €. 96.000,00- Rilancio minimo €.2.000,00 in caso di gara.

LOTTO II – Udienza di vendita alle ore 11.15

Prezzo base: €. 135.950,00 - Offerta minima €. 101.962,50- Rilancio minimo €.2.000,00 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 e successivi chiarimenti ed integrazioni, da intendersi qui per intero richiamati e trascritti, possono identificarsi come segue:

LOTTO I

Proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione di fabbricato di tre piani (di cui uno seminterrato) in Alfedena Via Campo Consolino snc, ad uso abitativo posta al piano terra e primo con annessa corte esclusiva. Sono annessi n. 2 locali posti al piano seminterrato destinati ad autorimessa dei quali, uno contraddistinto con il numero di subalterno 9 e l'altro non censito in NCEU.

Il lotto comprende le seguenti unità immobiliari identificate in NCEU al:

- A. NCEU foglio 6 mappale 2316 sub 13, categoria A/2, piano T-1, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 79 m2 (67 m2 escluse aree scoperte), rendita catastale Euro 454,48;**
- B. NCEU foglio 6 mappale 2316 sub 9, categoria C/6, piano S1, classe 6, consistenza 26 m2, superficie catastale 34m2, rendita catastale Euro 49,68;**
- C. Immobile adibito ad autorimessa, ma non censito in Catasto realizzato nella parte sottostante (piano S1) della corte esclusiva di ingresso di cui al punto A), di mq 34 ed avente ingresso indipendente.**

Il lotto di vendita conserva tutti i diritti sugli accessi carrabili e pedonali e gli spazi comuni come sul BCNC rappresentato nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni con il sub 1. Il tutto risulta intestato alla parte esecutata e per la precisione per le uiu contrassegnate dalle lettere **A-B**; per quanto riguarda l'immobile di cui alla lettera **C**), esso può considerarsi a tutti gli effetti pertinenza del bene principale pignorato (art. 817 C.C.) quindi con la vendita se ne acquisiscono i diritti anche in mancanza di pignoramento.

Coerenze: la proprietà oggetto di pignoramento confina con il sub 12 (stessa ditta), con il lastrico solare sub 2 (altra ditta) ed il bene comune non censibile contraddistinto con il sub 1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile uso abitativo di cui al punto A) si sviluppa così: l'ingresso è posto al piano terra, accessibile dalla quota stradale, dove, attraverso un cancelletto pedonale si raggiunge il terrazzo esclusivo; dall'ingresso si accede in un ampio vano (*open space*) ingresso/soggiorno con camino angolare e vano scala visibile per la distribuzione verticale con la zona notte situata al piano superiore. Dall'*open space della zona giorno*, che presenta affacci sia sulla via comunale (via campo consolino) che sulla parte retrostante dove sono ubicate le autorimesse, si può salire quindi nella zona notte, composta da n. 2 camere da letto ed un bagno oppure scendere, aprendo una porta, nel vano seminterrato con destinazione assentita ad autorimessa, ma adibita a taverna con bagnetto di servizio. Dal sopralluogo effettuato si riscontra che tale immobile è stato di fatto unito a quello adiacente (sub 12) mediante rimozione di porzione di muratura di separazione tra le due unità. Tale modifica deve essere necessariamente ripristinata per consentire la vendita dei 2 lotti in maniera distinta attraverso la semplice ricostruzione della porzione di muratura precedentemente rimossa. **Costo ripristino muratura a confine con sub 13 = EURO. 1.000,00 a corpo** L'u.i.u. di cui alla lettera **A**, composta da piano terra e primo, sviluppa complessivamente una superficie lorda pari a circa **mq 80,00**. Sono parte del lotto di vendita, come detto in premessa, tutti i diritti sulla corte scoperta (BCNC a tutti i sub) di accesso alla proprietà, contraddistinto con il n. di subalterno 1 oltre a:

- Locale autorimessa B) sito al piano seminterrato contraddistinto in NCEU al Fig. 6 part. 2316 sub 9 della superficie lorda di **mq 33,00**;

- Corte esclusiva scoperta antistante su via campo consolino (giardino, passaggi pedonali e terrazzo) di **mq 82.50**;

- Corte esclusiva scoperta retrostante di **mq 58.50**;

- Locale autorimessa C) sito al piano seminterrato, realizzata in adiacenza al sub 9 ma **NON CENSITO** in NCEU di **mq 35,00**.

I beni sono da intendersi con i proporzionali diritti alle parti comuni, per legge e per destinazione, ivi compresa la zona destinata a rampa d'accesso, ingresso e spazio di manovra.

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il complesso edilizio, di cui sono parte i lotti in questione, è stato realizzato a seguito di **Permesso di Costruire n. 11/2005 del 26/05/2005**.

L'intervento complessivo prevedeva la costruzione di due corpi di fabbrica, Corpo A e Corpo B, di tre piani, di cui uno seminterrato.

Ogni corpo di fabbrica era costituito da 2 appartamenti con 1 garage ciascuno. Ogni appartamento, in definitiva, era così composto:

-piano seminterrato: garage

- piano terra: soggiorno, cucina, w.c.;

-piano 1°: camera, studio, bagno e disimpegno

Oltre ai 2 garage per ogni corpo di fabbrica, erano previsti altri 3 garage, per un totale, pertanto, di $2 \times 2 + 3 = 7$ garage complessivamente.

Per il Corpo A, che poi è quello interessato dai n. 2 lotti di vendita di cui trattasi, le variazioni essenziali apportate sono le seguenti:

1. piano seminterrato: i 2 garage sub 9 e sub 8, uno per ogni lotto di vendita, trasformati in locali abitativi con eliminazione porte basculanti e sostituzione con portoncino ingresso e finestra oltre a realizzazione di un vano wc; realizzazione di garage aggiuntivo (ai 7 previsti inizialmente) nella parte di proprietà sottostante il terrazzo esclusivo del sub 13 ed in adiacenza al sub 9;
2. piano terra: eliminazione cucina e w.c. previsti in progetto e risultanti dalle planimetrie catastali presenti in banca dati oltre ad eliminazione porzione di muratura a confine con il sub 12 per unire le due uiu;

3. piano primo: eliminato, nel sub 12, il tramezzo divisorio tra la camera e lo studio presente sia in progetto che nella planimetria catastale agli atti.

Per la costruzione del complesso edilizio, ai sensi della legge n. 64/74 e della L.R. n. 139/93, è stato effettuato, presso il Servizio Tecnico per il Territorio di Sulmona – Genio Civile, il **deposito del progetto al n. 363/05 del 04/08/05**, acquisito al **prot. n.1399 del 16/08/2005**. È stato richiesto e rilasciato il **Certificato d'agibilità prot. 923/2009 in data 27/09/2009**.

In definitiva, parlando in linea generale e non del singolo lotto 1 ma di entrambi (1-2) in quanto costituenti entrambi il corpo A, il fabbricato in questione e i garage annessi sono da ritenersi realizzati in parziale difformità dal permesso a costruire.

Regolarizzazione difformità riscontrate nelle u.i.u. del Lotto 1 così come elencate nel Cap. 1 ossia

A – **B** – **C**
dagli accertamenti eseguiti presso il Comune di Alfedena, mediante accesso agli atti, relativamente alla parte urbanistica, e dalla successiva analisi del LOTTO di vendita di che trattasi si rende necessaria:

- una *pratica edilizia SCIA o PdC in sanatoria* nella quale siano riportate le opere “non rilevanti urbanisticamente” realizzate in parziale difformità,

come la demolizione di alcune tramezzature interne al piano terra e la realizzazione di un vano wc al piano seminterrato.

Per il cambio di destinazione d'uso del seminterrato (sub 9) da autorimessa a locale abitativo, esso è inquadrabile nelle modifiche urbanisticamente rilevanti in quanto incidente negli standards urbanistici ai sensi del DM 1444/68 è **sanabile** tramite pratica di Condonò Edilizio ai sensi del D.L. 29/05/2024 n. 69, “Decreto Salva casa”, che apporta modifiche al DPR 380/2001 (*Testo Unico dell'Edilizia*) in quanto “*i cambi di destinazione d'uso sono sempre ammessi sia all'interno della stessa categoria funzionale, sia tra diverse categorie funzionali in tutte le zone urbane*”, inoltre recita “*.. i cambi di destinazione d'uso dei primi piani fuori terra e dei piani seminterrati sono sempre consentiti se previsti dalle norme regionali..*”. In Abruzzo trova applicazione la Legge Regionale n.40/17 sulle “*Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Destinazioni d'uso e contenimento dell'uso del suolo, modifiche alla L.R. 96/2000 ed ulteriori disposizioni*”.

Per quanto riguarda il locale autorimessa (uiu lettera C) realizzato in aderenza al sub 9 (uiu lettera B) nella parte sottostante del lastrico solare esclusivo del sub 13 (uiu lettera A), e non censito in Catasto, può essere inserito nella stessa pratica di PdC o Scia in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 c. 1 del TUE, versando a titolo di oblazione il contributo di costruzione in misura doppia. Esso è **sanabile** in quanto la sua realizzazione non modifica la Volumetria realizzabile, il Rapporto di copertura ed il numero dei piani realizzati. In sostanza la sua realizzazione è consentita sia dallo strumento urbanistico vigente che da quello al tempo dell'abuso edilizio. Dalla verifica effettuata dal sottoscritto, unitamente al responsabile dell'Area Tecnica del Comune, sui beni oggetto di pignoramento non gravano usi civici o pubblicitari. **Certificazione Ape assente.**

- **Oneri:** oblazione: **3.000,00 €** diritti segr. comune : **200,00 €** oneri tecnico incaricato: **5.000,00 €**

4.3.2. Conformità catastale

- Difformità riscontrate: difformità relative alla giacitura delle tramezzature interne oltre ad assenza u.i.u. lettera C (autorimessa realizzata abusivamente). La regolarizzazione è possibile tramite redazione pratica DOcFA, con inserimento dell'immobile assente nell'Elaborato planimetrico e nell'Elenco dei subalterni e redazione planimetria interna.

Oneri: oneri per tributi catastali: **200,00 €** oneri tecnico: **2.500,00 €**

PRATICHE EDILIZIE:

Dall'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto presso il Comune di Alfedena risultano i seguenti atti autorizzativi:

1. **P.E. – Permesso di Costruire n. 11/2005 del 26.05.2005** – per lavori di “*costruzione di fabbricati per civile abitazione – complesso “Parco La Foce” in Via Campo Consolino;*
2. **P.E. – Voltura del Permesso di Costruire n. 11/2005 in data 11/08/2005 ;**
3. **P.E. – Certificato di Agibilità n. 923/2009 del 27.09.2009 ;**

LOTTO II

Proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione di fabbricato di tre piani (di cui uno seminterrato) ad uso abitativo in Alfedena Via Campo Consolino snc posta al piano terra e primo con annessa corte esclusiva. Sono annessi n. 2 locali posti al piano seminterrato destinati uno ad

autorimessa (sub7) e l'altro convertito ad abitativo (sub8). Il lotto comprende le seguenti unità immobiliari identificate in NCEU al:

D. NCEU foglio 6 mappale 2316 sub 12, categoria A/2, piano T-1, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 80 m2 (68 m2 escluse aree scoperte), rendita catastale Euro 454,48;

E. NCEU foglio 6 mappale 2316 sub 7, categoria C/6, piano S1, classe 6, consistenza 36 m2, superficie catastale 41m2, rendita catastale Euro 68,79;

F. NCEU foglio 6 mappale 2316 sub 8, categoria C/6, piano S1, classe 6, consistenza 26 m2, superficie catastale 34m2, rendita catastale Euro 49,68;

Il lotto conserva tutti i diritti sugli accessi carrabili e pedonali e gli spazi comuni a tutti i sub rappresentato nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni con il sub 1. Il tutto risulta intestato alla parte eseguita e per la precisione per le uiu contrassegnate dalle lettere **D-E-F**: , per la quota pari all'intero del diritto di proprietà;

Coerenze: la proprietà oggetto di pignoramento confina con il sub 13 (stessa ditta), con il lastrico solare sub 2 (altra ditta) ed il bene comune non censibile contraddistinto con il sub 1.

DESCRIZIONE

SOMMARIA:

L'immobile uso abitativo di cui al punto **D**) si sviluppa così: l'ingresso è posto al piano terra, accessibile dalla quota stradale, dove, attraverso un cancelletto pedonale si raggiunge il terrazzo esclusivo; dall'ingresso si accede in un ampio vano (*open space*) soggiorno/cucina con camino angolare e vano scala visibile per la distribuzione verticale con la zona notte situata al piano superiore. Dall'*open space della* zona giorno, che presenta affacci sia sulla via comunale (via campo consolino) che sulla parte retrostante dove sono ubicate le autorimesse, si può salire quindi nella zona notte, composta da n. 1 camera da letto ed un bagno oppure scendere, aprendo una porta, nel vano seminterrato con destinazione assentita ad autorimessa, ma adibita a taverna con bagnetto di servizio.

Dal sopralluogo effettuato si riscontra che tale immobile è stato di fatto unito a quello adiacente (sub 13) mediante rimozione di porzione di muratura di separazione tra le due unità. Tale modifica deve essere necessariamente ripristinata per consentire la vendita dei 2 lotti in maniera distinta attraverso la semplice ricostruzione della porzione di muratura precedentemente rimossa. **Costo ripristino muratura a confine con sub 13 = EURO 1.000,00 a corpo** L'u.i.u. di cui alla lettera **E**, composta da piano terra e primo, sviluppa complessivamente una superficie lorda pari a circa **mq 85,00**.

Sono parte del lotto di vendita, come detto in premessa, tutti i diritti sulla corte scoperta (BCNC a tutti i sub) di accesso alla proprietà, contraddistinto con il n. di subalterno 1 oltre a:

- Locale autorimessa **E**) sito al piano seminterrato contraddistinto in NCEU al Fg. 6 part. 2316 sub 7 della superficie lorda di **mq 43,00;**

- Corte esclusiva scoperta antistante su via campo consolino (giardino, passaggi pedonali e terrazzo) di **mq 82.50;**

-Corte esclusiva scoperta retrostante di **mq 48.50;**

- Locale accessorio **F**) al piano seminterrato adibito illegittimamente ad abitativo di **mq 36,00.**

I beni sono da intendersi con i proporzionali diritti alle parti comuni, per legge e per destinazione, ivi compresa la zona destinata a rampa d'accesso, ingresso e spazio di manovra.

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il complesso edilizio, di cui sono parte i lotti in questione, è stato realizzato a seguito di **Permesso di Costruire n. 11/2005 del 26/05/2005.**

L'intervento complessivo prevedeva la costruzione di due corpi di fabbrica, Corpo A e Corpo B, di tre piani, di cui uno seminterrato.

Ogni corpo di fabbrica era costituito da 2 appartamenti con 1 garage ciascuno. Ogni appartamento, in definitiva, era così composto:

-piano seminterrato: garage

- piano terra: soggiorno, cucina, w.c.;

-piano 1°: camera, studio, bagno e disimpegno

Oltre ai 2 garage per ogni corpo di fabbrica, erano previsti altri 3 garage, per un totale, pertanto, di 2x2+3 = 7 garage complessivamente.

Per il Corpo A, che poi è quello interessato dai n. 2 lotti di vendita di cui trattasi, le variazioni essenziali apportate sono le seguenti:

4. piano seminterrato: i 2 garage sub 9 e sub 8, uno per ogni lotto di vendita, trasformati in locali abitativi con eliminazione porte basculanti e sostituzione con portoncino ingresso e finestra oltre a realizzazione di un vano wc; realizzazione di garage aggiuntivo (ai 7 previsti inizialmente) nella parte di proprietà sottostante il terrazzo esclusivo del sub 13 ed in adiacenza al sub 9;
5. piano terra: eliminazione cucina e w.c. previsti in progetto e risultanti dalle planimetrie catastali presenti in banca dati oltre ad eliminazione porzione di muratura a confine con il sub 12 per unire le due uii;
6. piano primo: eliminato, nel sub 12, il tramezzo divisorio tra la camera e lo studio presente sia in progetto che nella planimetria catastale agli atti.

Per la costruzione del complesso edilizio, ai sensi della legge n. 64/74 e della L.R. n. 139/93, è stato effettuato, presso il Servizio Tecnico per il Territorio di Sulmona – Genio Civile, il **deposito del progetto al n. 363/05 del 04/08/05**, acquisito al **prot. n.1399 del 16/08/2005**. E' stata richiesto e rilasciato il **Certificato d'agibilità prot. 923/2009 in data 27/09/2009**.

In definitiva, parlando in linea generale e non del singolo lotto 2 ma di entrambi (1-2) in quanto costituenti entrambi il corpo A, il fabbricato in questione e i garage annessi sono da ritenersi realizzati in parziale difformità dal permesso a costruire.

Regolarizzazione difformità riscontrate nelle u.i.u. del Lotto 2 così come elencate nel Cap. 1 ossia

D – – – **E** – – – **F**
dagli accertamenti eseguiti presso il Comune di Alfedena, mediante accesso agli atti, relativamente alla parte urbanistica, e dalla successiva analisi del LOTTO di vendita di che trattasi si rende necessaria:

- - una *pratica edilizia SCIA o PdC in sanatoria* nella quale siano riportate le opere “non rilevanti urbanisticamente” realizzate in parziale difformità, come la demolizione di alcune tramezzature interne al piano terra e la realizzazione di un vano wc al piano seminterrato.
- - Per il cambio di destinazione d'uso del seminterrato (sub 9) da autorimessa a locale abitativo, esso è inquadrabile nelle modifiche urbanisticamente rilevanti in quanto incidente negli standards urbanistici ai sensi del DM 1444/68 è **sanabile** tramite *pratica di Condono Edilizio* ai sensi del D.L. 29/05/2024 n. 69, “*Decreto Salva casa*”, che apporta modifiche al *DPR 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia)* in quanto “*i cambi di destinazione d'uso sono sempre ammessi sia all'interno della stessa categoria funzionale, sia tra diverse categorie funzionali in tutte le zone urbane*”, inoltre recita “*.. i cambi di destinazione d'uso dei primi piani fuori terra e dei piani seminterrati sono sempre consentiti se previsti dalle norme regionali..*”. In Abruzzo trova applicazione la Legge Regionale n.40/17 sulle “*Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Destinazioni d'uso e contenimento dell'uso del suolo, modifiche alla L.R. 96/2000 ed ulteriori disposizioni*”.

Dalla verifica effettuata dal sottoscritto, unitamente al responsabile dell'Area Tecnica del Comune, sui beni oggetto di pignoramento non gravano usi civici o pubblicistici.
Certificazione Ape assente.

Oneri: oblazione: **3.000,00 €** diritti segr. comune : **200,00 €** oneri tecnico incaricato: **5.000,00 €**

4.3.2. Conformità catastale

- Difformità riscontrate: difformità relative alla giacitura delle tramezzature interne. La regolarizzazione è possibile tramite redazione pratica DOCFA,

Oneri: oneri per tributi catastali: **50,00 €** oneri tecnico: **1.500,00 €**

PRATICHE EDILIZIE:

Dall'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto presso il Comune di Alfedena risultano i seguenti atti autorizzativi:

4. **P.E. – Permesso di Costruire n. 11/2005 del 26.05.2005** – per lavori di “*costruzione di fabbricati per civile abitazione – complesso “Parco La Foce” in Via Campo Consolino;*
5. **P.E. – Voltura del Permesso di Costruire n. 11/2005 in data 11/08/2005 ;**
6. **P.E. – Certificato di Agibilità n. 923/2009 del 27.09.2009 .**

Stato di possesso: Per maggiori informazioni contattare il custode giudiziario: **avv. Samanta Le Donne, con studio in Sulmona alla via Via San Polo n. 64 , tel. 086432890 mail : avvledonnesamanta@gmail.com.**

RINVIO ALL'ELABORATO PERITALE: I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto nonché nei successivi chiarimenti ed integrazioni richiamati, reperibili 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. L'avv. **Samanta Le Donne, con studio in Sulmona alla Via S. Polo n. 64 (tel. 0864-32890 - mail avvledonnesamanta@gmail.com)**, è stato nominato Custode Giudiziario dei sopra indicati immobili *ex art. 591bis* c.p.c. cui 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. 0864212442.

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

Sulmona, 20 novembre 2024

Il Professionista Delegato
Avv. Valentina Puglielli

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 provvede 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;

- 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.

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. 28-22 – Lotto...**", 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 la **Banca del Fucino, filiale di Sulmona con IBAN IT35N031244080000000234138** intestato a "**Tribunale di Sulmona – Proc. Esecutiva n. 28-22**" con causale: "**Versamento cauzione – E.I. 28-22 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'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 istanze 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, 20 novembre 2024

Il Professionista Delegato
Avv. *Valentina Puglielli*