



TRIBUNALE ORDINARIO DI SULMONA
Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

Nel procedimento esecutivo immobiliare
R.G.E. n. 41/2023 promosso da FIRE S.P.A.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ' TELEMATICA SINCRONA MISTA

L'Avv. Francesco Cantelmi, del Foro di Sulmona, con studio in Via Silvio Spaventa n.6, tel./fax 0864-33422, e-mail avvfrancescocantelmi@gmail.com, delegato ai sensi e per gli effetti dell'art. 591-bis c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Sulmona, Dott. Luca Pelliccia, emessa in data 03/10/2024 nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe;

AVVISA

che il giorno **28 Marzo 2025 alle ore 10,30** e seguenti presso il proprio studio in **Sulmona alla Via Silvio Spaventa n.6**, 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.

LOTTO UNICO – Udienza di vendita alle ore 10,30

Prezzo base: €. 114.000,00 - Offerta minima € 85.500,00 - Rilancio minimo €1.000,00 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

Quota pari a 1000/1000 della piena ed esclusiva proprietà di porzione immobiliare ad uso commerciale, sita in Corfinio (AQ) alla piazza Giovanni Falcone e Paolo Borsellino n.8/9.

Nonostante sia censito in catasto come un unico subalterno, il bene si presenta nei fatti articolato in due unità funzionali distinte, non comunicanti tra loro, identificabili con il civico 8 e 9 di Piazza Giovanni Falcone e Paolo Borsellino:

- **il civico 9** è la porzione attualmente abitata dalla debitrice e dal proprio nucleo familiare. Si sviluppa sull'intera superficie della particella catastale e dunque su entrambi i fabbricati edilizi che la compongono. Si accede subito in un ambiente adibito a cucina in quanto dotato di tutti gli arredi e servizi ad essa funzionali. Quindi un disimpegno distribuisce a delle scale che conducono al livello inferiore, ad un w.c. e ad un grande soggiorno. Da questo si accede a due distinte camere da letto. Gli ambienti ad uso residenziale si sviluppano tutti in piano e sono muniti di buone finiture interne dal buon grado di conservazione: pavimenti in cotto e ceramici, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti in parte intonacati in parte con finitura faccia vista, infissi esterni in alluminio, impianto idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento con termosifoni in alluminio e caldaia autonoma. Per contro si rilevano infissi interni di qualità scadente ed un W.C. non completo di tutti i servizi sanitari. Al piano

seminterrato primo si accede scendendo la citata rampa di scale. Le finiture sono identiche a quelle del livello superiore ma con uno stato di conservazione peggiore che evidenziano quanto i locali per loro natura siano meno idonei ad un uso residenziale. Un primo disimpegno permette l'accesso a tre distinti ripostigli ciechi e ad un ulteriore ampio ambiente dal quali si può entrare in un W.C. munito del solo vaso a cacciata. Questi locali, che ricadono tutti all'interno del fabbricato edilizio più alto, sono privi di impianto di riscaldamento e, seppur muniti di quello elettrico, non sono provvisti dei punti luce necessari all'illuminazione;

• **il civico 8** sembra non utilizzato in quanto parzialmente sgombro da mobilio. Anche in questo caso accedendo al piano terra dalla piazza si entra in un primo locale adibito a cucina. Una rampa di scale conduce al piano primo. Dal pianerottolo si può accedere ad un primo sottotetto che ricalca il perimetro dell'edificio posto a Nord, ad un piccolo ripostiglio ricavato in una nicchia nel muro e ad un ampio locale, probabilmente un soggiorno. Un disimpegno conduce ad un W.C., ad un ripostiglio cieco e ad una camera da letto. Questa accede su un balcone, condiviso con il soggiorno, che affaccia sulla piazza. Gli ambienti abitabili si sviluppano interamente all'interno del secondo fabbricato edilizio posto a Nord il cui sottotetto è accessibile da una porticina nel disimpegno. Anche in questo caso sono presenti tutte le finiture che tuttavia denotano un leggero degrado riconducibile al non utilizzo dei locali. I pavimenti sono per lo più ceramici, le pareti sono intonacate e tinteggiate mentre i soffitti presentano anche finiture a faccia vista. Il W.C. non è munito di tutti i servizi igienici sanitari in quanto manca del bidet. L'impianto termico è fornito di un proprio generatore e di termosifoni in alluminio. L'impianto elettrico presenta componenti non di prima qualità come si può notare dalle semplici lampadine in luogo dei punti luce e dalla tipologia dei punti comando e punti presa. Gli infissi esterni sono prevalentemente in legno, materiale che necessita di una maggiore manutenzione e che quindi denota i suoi più comuni ammaloramenti.

In entrambi i numeri civici si rileva la presenza di numerosi esemplari di conigli, alcuni posti in gabbie, altri lasciati liberi negli ambienti.

Allo stato attuale l'unità immobiliare in questione necessita di alcune opere di manutenzione, il cui costo è stato decurtato in percentuale dal valore finale dell'immobile.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Corfinio foglio 17, particella 214 sub 9, Categoria C/1, Classe 1, Superficie catastale 213 mq, rendita Euro 1.971,83.

Regolarità urbanistico-edilizia:

Sulla base della perizia tecnica redatta dal Arch. Valerio Vitucci il bene oggetto di perizia manifesta le seguenti irregolarità edilizie:

I. il piano seminterrato primo presenta una distribuzione interna completamente difforme rispetto allo stato legittimo;

II. al piano seminterrato primo è stato realizzato un tramezzo divisorio che separa il bene oggetto di relazione dal Sub. 10 appartenente ad altra ditta. L'ultima planimetria catastale in atti ricomprende erroneamente la porzione da esso delimitata;

III. al piano terra è stata aperta e poi tamponata in cartongesso una porta di collegamento che collega le due camere da letto;

IV. al piano terra il corpo aggiunto del w.c. è completamente difforme dal titolo edilizio che ne ha concesso la costruzione;

V. al piano terra sono state tamponate con materiali privi di carattere strutturale due porte interne, l'una tra le due cucine, l'altra di collegamento tra quella del civico 8 ed il soggiorno del civico 9;

VI. al piano primo sono state aperte due finestre all'interno di una nicchia preesistente, intervento privo di carattere strutturale in quanto la tamponatura della nicchia non era già in origine in grado di garantire prestazioni in tal senso;

VII. al piano primo è stata ridefinita in modo significativo la distribuzione interna con la realizzazione di nuovi tramezzi e la tamponatura di una porta;

VIII. al piano primo è stato censito nella planimetria catastale un bagno in oggetto sulla P.lla 215 che invece non esiste;

IX. sull'intero bene sono state realizzate opere impiantistiche funzionali alla nuova distribuzione inter-

na;

X. sull'intero immobile è stato operato un cambio di destinazione d'uso con significativo incremento dei carichi senza eseguire le necessarie verifiche sugli orizzontamenti;

XI. l'intero immobile è stato oggetto di frazionamenti, fusioni e altre operazioni catastali mai autorizzate da preventivi titoli edilizi.

Le difformità sopra descritte devono essere regolarizzate con due procedimenti da eseguirsi in parallelo ma distintamente l'uno dall'altro. Il DPR 380/2001 non prevede che la rimessa in pristino di alcune opere possa essere trattata con lo stesso titolo edilizio di quelle per le quali si richiede invece la sanatoria edilizia.

A) La rimessa in pristino interessa i seguenti punti:

1 - la porta di collegamento tra le due camere deve essere richiusa con laterizi pieni come quelli che costituiscono la muratura in cui è stata aperta; o

2 - il piccolo W.C. in aggetto sulla P.la 215 deve essere demolito. L'originaria nicchia deve essere nuovamente tamponata così come devono essere ripristinate le finestre sulla base dello stato di fatto rappresentato nella Concessione Edilizia N. 350 del 09/10/1986 di cui al Par. 5.b;

3 - le due porte di collegamento devono essere riaperte per ripristinare il collegamento tra il Civico 8 ed il Civico 9 in modo tale che il W.C. al piano prima possa servire l'intera u.i.;

4 - la planimetria catastale deve essere rettificata rimuovendo il bagno al piano primo in aggetto sulla P.la 215;

5 - **ripristinare la destinazione d'uso residenziale operando la variazione di quella attuale commerciale.**

Per le suddette opere deve essere presentata presso il Comune una Segnalazione Certificata di Inizio Attività – SCIA

B) La sanatoria delle restanti opere riguarda invece:

1 - La diversa distribuzione degli spazi interni (I – II – VII);

2 - Le modifiche impiantiste occorse a seguito delle modifiche interne con contestuale acquisizione delle dichiarazioni di conformità (IX);

3 - Le varie operazioni catastali di frazionamento e fusione che hanno portato all'attuale definizione del Sub. 9 (XI);

4 - la modifica del prospetto esterno rivolto ad Est definita con l'apertura delle due finestre al piano primo (VI).

Per l'esecuzione di tali interventi è necessaria una Segnalazione Certificata di Inizio Attività – SCIA, da presentarsi a sanatoria

Si precisa che risulta necessario da parte dell'aggiudicatario provvedere all'acquisizione del certificato di agibilità ad oggi non riscontrato nell'archivio Comunale, mediante eventualmente anche l'acquisizione di tutta la documentazione del progetto strutturale presso l'Ufficio del Genio Civile.

N.B.: Sebbene l'immobile sia catastalmente censito come C/1, ovvero con una destinazione commerciale, lo si considera come un'abitazione A/3 in virtù di due considerazioni:

- la Concessione Edilizia N. 10 del 30/03/2001 che ne ha autorizzato il cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale non contempla alcuna considerazione tecnica di carattere strutturale sugli elementi portanti del fabbricato. Ne deriva che non sono state effettuate le necessarie valutazioni in riferimento all'aumento di carico accidentale determinato dal cambio d'uso che ne compromette potenzialmente la sicurezza statica. Per maggiori dettagli si rimanda al Par. 5.f della perizia CTU;

- lo stato dei luoghi non denota più nei fatti una destinazione d'uso commerciale bensì due unità funzionali attualmente indipendenti destinate ad attività residenziale. Il civico 9 è di fatto abitato dall'attuale proprietaria e dal proprio nucleo familiare; il civico 8 risulta essere invece non utilizzato. Inoltre l'immobile è censito con un unico subalterno e non può essere preventivamente frazionato perché verrebbe reiterato il reato edilizio delle difformità già presenti sull'immobile. Dunque lo stesso deve essere venduto nella sua interezza salvo provvedere solo successivamente alle prescritte operazioni di rimessa in pristino e sanatoria per cui si rimanda al Par. 5 della Perizia CTU.

Pratiche edilizie: trattasi di immobile risalente al secolo XIX; Concessione edilizia n.350 del 09/10/1986 per la realizzazione di un WC; Concessione Edilizia n.10 del 30/03/2001 per cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a locale commerciale; SCIA prot.4854 del 05/10/2018; SCIA prot.2687 del 15/08/82019; SCIA prot.2323 del 26/05/2022

Dalla documentazione tecnica edilizia fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Campo di Giove, non risulta presente il Certificato di Agibilità.

Regolarità catastale: Dai riscontri effettuati tra lo stato fatto e le planimetrie catastali interne in atti presso l'Ufficio del Catasto, sono state riscontrate difformità nella rappresentazione grafica degli spazi interni (distribuzione interna diversa, apertura porte e finestre non autorizzata, bagno non esistente ecc)

Stato di possesso: l'immobile risulta nel possesso del debitore esecutato.

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 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. **Federica Di Bartolomeo**, con studio in Sulmona alla Via Salvemini n.7, tel. 349-4278516, e-mail f.dibartolomeo@yahoo.it, 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.

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

Sulmona, 08 Gennaio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Francesco Carletti



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 (Avv. Francesco Cantelmi, Via Silvio Spaventa n.6, Sulmona, telefono 086433422)** 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 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 (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. 41/23**", 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^a 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^a comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente bancario presso la **Banca del Fucino s.p.a., Agenzia di Sulmona, con IBAN IT 98 H 03124 40800 000000234124** intestato a "**Tribunale di Sulmona – E. Imm. 41/2023**" con causale: "**Versamento cauzione – E.I. 41/2023 Lotto UNICO**", 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 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 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 qua-

lunche 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, 08 Gennaio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Francesco Cantelmi

