

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

Nel procedimento esecutivo immobiliare

**R.G.E. n. 71/2021** promosso da Condominio Residence H1

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

L'Avv. Mariangela Patrizia Romice, con studio in Sulmona (Aq), Via Eugenio Montale n. 8, tel. e fax. 0864.210211, cell. 3298466799 indirizzi e-mail mariangela.romice@alice.it e pec: mariangela.romice@pcert.postecert.it, iscritto nell'elenco speciale ex art. 179-ter disp. att. c.p.c., delegato ai sensi e per gli effetti dell'art. 591-bis c.p.c. con ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione, dott. Luca Pelliccia del 12.11.2022 e successivo provvedimento del 31.08.2024 di nomina in sostituzione del precedente delegato, nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe e successive integrazioni;

**A V V I S A**

che il giorno **11 aprile 2025** alle ore **15.00 e seguenti** presso il proprio studio in Sulmona, Via Eugenio Montale 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 II – Udienza di vendita alle ore 15.00.**

**Prezzo base: € 85.521,35 - Offerta minima € 64.141,01 - Rilancio minimo € 2.000,00 in caso di gara;**

**LOTTO III – Udienza di vendita alle ore 15.30.**

**Prezzo base: € 65.434,68 - Offerta minima € 49.076,01 - 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, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta, sono identificati come segue:

**LOTTO II - RISTORANTE sito in Campo di Giove Via Brigata Maiella, all'interno del Condominio "Residence H1",** ubicato al piano terra del Condominio "Residence H1", accessibile direttamente dell'attiguo terrazzo e dalle corti esterne, fa parte di complesso edilizio realizzato con struttura portante intelaiata, travi e pilastri in cemento armato ordinario gettato in opera. E' composto da un ingresso, sala ristorante, area cucina, area servizi igienici, terrazzo e corte esclusiva. L'altezza utile media interna è pari a h = 3,60 ml. Nella sala ristorante sono presenti infissi realizzati in vetro con telaio in pvc e dotati di tende interne, nell'area cucina sono presenti infissi realizzati in vetro e legno e pvc, la pavimentazione in piastrelle di ceramica, i w.c. presenti nell'area servizi igienici sono dotati di aspiratori e vasi sanitari, mentre nell'antibagno sono presenti lavabi, sulle tramezzature sono presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica con altezza di circa 2,35 ml. La cucina è suddivisa in zone, destinate al deposito, alla conservazione e alla preparazione dei cibi, su alcune porzioni di tamponatura è presente un

rivestimento in piastrelle di ceramica con altezza di circa 3,60 ml, sono presenti impianti tecnologici.

Sono presenti i seguenti accessori al Fabbricato: Corte esclusiva; terrazzo esclusivo; corte condominiale e giardino condominiale.

Il tutto sviluppa una superficie utile pari a **mq 534,68** e una superficie lorda complessiva pari a circa **mq 570,56**.

L'immobile è identificato in Catasto al **Fg. 17, mappale 37, sub. 146 graffata con foglio 17 mappale 37 sub 167, Via Brigata Maiella, piano T, categoria C/1, classe 2 consistenza 280 mq, rendita € 6.608,58**.

La quota del prezzo base riferita all'immobile appena descritto è pari a € 85.521,35).

### **Regolarità urbanistico-edilizia:**

Resta fermo l'obbligo dell'aggiudicatario di presentare a proprie ed esclusive spese eventuali domande di sanatoria urbanistica, giusta CTU agli atti l'immobile risulta realizzato in origine sulla base dell'Autorizzazione (Licenza edilizia) n. 1767 del 20/03/1973 relativa alla costruzione di una Casa Albergo in località "Le Piane". Successivamente furono presentati due progetti di variante autorizzati dalle seguenti licenze: l'Autorizzazione (Licenza edilizia) n. 1632 del 10/11/1973 relativa ai lavori di variante delle costruzioni denominata Casa-Albergo in località "Le Piane" e la Licenza per esecuzione lavori edili prot. 2168/75 dell'11/03/1976, relativa alla variante per costruzione casa albergo denominata residence H1 sugli immobili individuati al foglio 17 particella 37.

È stato rilasciato il Certificato di Abitabilità prot. 649 del 24/04/1976 in riferimento alla Licenza per esecuzione lavori edili prot. 2168/75 dell'11/03/1976, relativo alla variante per costruzione casa albergo denominata residence H1 sugli immobili individuati al foglio 17 particella 37.

Successivamente furono rilasciate le seguenti Concessione edilizia:

- Concessione edilizia in Sanatoria n. 59 del 04/10/2000 per ampliamento sala ristorante, relativo all'immobile individuati al foglio 17 particella 3 subalterno 145. È presente agli atti il Certificato di idoneità statica del 28/01/2000 relativo all'immobile individuato al foglio 17 particella 37 subalterno 94.

- Concessione edilizia n. 61 prot. n. 3707 – 1060 del 09/10/2000 per sostituzione infissi e opere varie, relativo all'immobile individuato al foglio 17 particella 37 subalterno 145 e 153 sostituzione infissi e opere varie.

In riferimento agli ultimi titoli, la Concessione edilizia in Sanatoria n. 59 del 04/10/2000 per ampliamento sala ristorante e la Concessione edilizia n. 61 prot. n. 3707 – 1060 del 09/10/2000 per sostituzione infissi e opere varie, si sono rilevate alcune difformità relative alla diversa distribuzione interna dei locali e alla presenza di una buca sul prospetto est. Inoltre non è stato riscontrato agli atti, la presenza del certificato di agibilità a seguito della Concessione edilizia in Sanatoria n. 59 del 04/10/2000.

Le difformità sopra descritte sono regolarizzabili mediante sanatoria urbanistica, sarà cura degli enti coinvolti determinare l'esatto importo relativo agli oneri di oblazione, concessori, indennità risarcitoria e quant'altro previsto dalle norme.

Il CTU ha preventivato un esborso economico per la sanatoria pari ad € 3.000,00/3.600,00.

### **Regolarità catastale:**

Le difformità su citate non risultano riportate nella planimetria catastale in atti, allega alla perizia. Dato atto che si dovrà sanare la parte urbanistica con una pratica edilizia, il CTU rende opportuno considerare anche la necessità di presentare una variazione catastale.

Per tale adempimento il CTU ha preventivato un esborso economico pari ad € 600,00

### **Stato di possesso:**

L'unità risulta libera, ancorché all'interno siano presenti beni mobili, ed è nella disponibilità del custode giudiziario.

**LOTTO III** - per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 della **DISCOTECA, SITO NEL COMUNE DI CAMPO DI GIOVE (AQ), in via Brigata Maiella, all'interno del Condominio "Residence H1"**, ubicata al piano seminterrato del Condominio "Residence H1", è accessibile direttamente dall'esterno tramite la rampa ubicata lungo la strada di accesso al complesso edilizio e, dall'interno del ristorante, al piano terra tramite scala interna. Fa parte di un complesso edilizio realizzato con struttura portante intelaiata travi e pilastri e setti, in cemento armato ordinario gettato in opera, è composto da una sala discoteca, da due aree di servizi igienici, spogliatoio, magazzini, sottoscala e locali di sgombero, aventi un'altezza utile media interna pari a h=2,95 ml. Nella sala discoteca sono presenti infissi realizzati in legno ed è dotata di aspiratori e finestre a bocca di lupo, la pavimentazione è in calcestruzzo, i w.c. presenti nell'area servizi igienici sono dotati di aspiratore, nei w.c. sono presenti vasi sanitari e lavabi e in alcuni solo docce, mentre nell'antibagno sono presenti esclusivamente lavabi, sulla muratura è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica con altezza di circa 2,00 ml, sono presenti impianti tecnologici.

Sono presenti i seguenti accessori al Fabbricato: Corte condominiale e giardino condominiale. La superficie utile pari a mq **329,34**, e una superficie lorda complessiva pari a circa mq **360,43**. L'immobile è identificato in catasto: **foglio 17 mappale 37 sub. 147, categoria D/8, rendita € 1.941,88**.

La quota del prezzo base riferita all'immobile appena descritto è pari a € 65.434,68.

**Regolarità urbanistico-edilizia:**

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un complesso edilizio denominato "Residence H1", realizzato in origine sulla base dell'Autorizzazione (Licenza edilizia) n. 1767 del 20/03/1973 relativa alla costruzione di una Casa Albergo in località "Le Piane".

Successivamente furono presentati due progetti di variante autorizzati dalle seguenti licenze: l'Autorizzazione (Licenza edilizia) n. 1632 del 10/11/1973 relativa ai lavori di variante delle costruzioni denominata Casa-Albergo in località "Le Piane" e la Licenza per esecuzione lavori edili prot. 2168/75 dell'11/03/1976, relativa alla variante per costruzione casa albergo denominata residence H1 sugli immobili individuati al foglio 17 particella 37.

E' stato rilasciato il Certificato di Abitabilità prot. 649 del 24/04/1976 in riferimento alla licenza per esecuzione lavori edili prot. 2168/75 dell'11/03/1976, relativo alla variante per costruzione casa albergo denominata residence H1 sugli immobili individuati al foglio 17 particella 37.

E' stato rilasciato il Certificato di Agibilità prot. 2517 del 29/12/1984 in riferimento al locale discoteca night "Pareti Rosse" sito in località le Piane, relativo alla Licenza per esecuzione lavori edili prot. 2168/75 dell'11/03/1976, Variante per costruzione casa albergo denominata residence H1 sugli immobili individuati al foglio 17 particella 37.

Successivamente furono rilasciate le seguenti Concessioni edilizie:

- Permesso di costruire in sanatoria per realizzazione locale di sgombero del 11/10/2007 prot. 4314 fg. 14 part 34 sub 147 domanda di concessione in sanatoria presentata in data 28/03/1986 prot. 811.

È presente agli atti il Collaudo riferito all'ampliamento del locale seminterrato, le opere sono state denunciate all'Ufficio Tecnico Regionale dell'Ex Genio Civile di L'Aquila in data 04/10/2001, deposito n° 444/01 prot. n° 1109.

- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. 328 del 16/02/2006 per opere di manutenzione straordinaria - finiture Discoteca, al foglio 17 particella 37 subalterno 147.

Le difformità sopra descritte sono regolarizzabili mediante sanatoria urbanistica, sarà cura degli enti coinvolti determinare l'esatto importo relativo agli oneri di oblazione, concessori, indennità risarcitoria e quant'altro previsto dalle norme.

Per tali adempimenti il CTU ha preventivato un esborso economico pari ad € 3.000,00.

**Regolarità catastale:**

Le difformità su citate non risultano riportate nella planimetria catastale in atti, allegata alla perizia. Dato atto che si dovrà sanare la parte urbanistica con una pratica edilizia, il CTU rende opportuno considerare anche la necessità di presentare una variazione catastale.

Per tale adempimento il CTU ha preventivato un esborso economico pari ad € 600,00.

**Stato di possesso:** L'immobile risulta libero seppur con la presenza di beni mobili ed è nella disponibilità del custode giudiziario. **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](http://www.tribunale.sulmona.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), che deve essere sempre consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

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

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' **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE**, corrente in Pescara Via Arrone 17, tel. 085.9436430, è stato nominato Custode Giudiziario dei sopra indicati immobili *ex art. 591-bis c.p.c.*; allo stesso potranno essere richieste (preferibilmente a mezzo e-mail) informazioni sui beni in vendita e indicazioni su aspetti procedurali. Al presente avviso, oltre che all'ordinanza e alla relazione di stima, viene data pubblicità, oltre che tramite affissione nell'Albo del Tribunale di Sulmona, mediante la pubblicazione sulla rivista "Newspaper Aste", sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it) e sul sito del Tribunale di Sulmona [www.tribunalesulmona.it](http://www.tribunalesulmona.it), nonché sul portale delle Vendite Pubbliche.

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

Sulmona, 07.02.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Mariangela Patrizia Romice

***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](http://www.normattiva.it);
- 4) la lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile anche sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche (sezione FAQ).

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

**A2 - MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

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

- **in formato cartaceo**, oppure
- **con modalità telematiche**.

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

**Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate dalle ore 10:00 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 con sede a Sulmona Via Eugenio Montale n. 8, 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).** Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n) del D.M. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di "posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. 32/2015.

**A3 - CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA**

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

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta

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

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

- l'indicazione:

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

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

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

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

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

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

#### A4 - CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00 - nota: l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravii 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. 71/2021**", di importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.

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

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

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

- copia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente;
- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con **bonifico bancario/postale sul conto corrente presso Banca del Fucino Spa con IBAN : IT4100312440800040000101792 intestato a "Tribunale di Sulmona – Proc. Esecutiva n. 71/2021"** con causale: "Versamento cauzione - Lotto II, Lotto III; 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 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, 07.02.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Mariangela Patrizia Romice