



TRIBUNALE ORDINARIO DI SULMONA

Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari

Nel procedimento esecutivo immobiliare

R.G.E. n. 43/2023 promosso da **Mangimi Menna S.r.l.**

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

L'Avv. **Mariassunta D'Angelo**, con studio in Sulmona (AQ), Via Papa Giovanni XXIII n. 57, tel. 349/5891707, P.E.O. mariassunta_d@yahoo.it P.E.C. avvmariassuntadangelo@puntopec.it, delegato ai sensi e per gli effetti dell'art. 591-bis c.p.c. con ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione, Dott. Luca Pelliccia, emessa in data 05/06/2025 nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe;

A V V I S A

che il giorno **23 giugno 2026** alle ore sotto indicate presso il proprio studio in Sulmona (AQ), **VIA PAPA GIOVANNI XXIII n. 57** 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 10,00

Prezzo base: 272.427,75 - Offerta minima: € 204.320,82- - Rilancio minimo € 2.000,00 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: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

a) appartamento, con annesso sottotetto, sito in Castel di Sangro (AQ) in Via Valle Salice n. 66, di circa mq.150. Il disimpegno collega la zona a giorno con la cucina e la sala alla zona notte con tre camere ed un bagno. L'altezza netta interna del piano è pari m.2,70. Il pavimento è costituito da mattonelle di gres porcellanato bianche con striature grigie. Le porte e le finestre

di legno con doppio vetro e soglie di travertino sono oscurate dalle persiane di legno, tutte in buone condizioni di conservazione. Al sottotetto, stato rustico, si accede dall'abitazione attraverso una botola con una scala retrattile.

b) autorimessa con corte di pertinenza, sita in Castel di Sangro (AQ) in Via Valle Salice n. 66, posta al piano terra, unico ambiente allo stato rustico per la rimessa dei veicoli agricoli. Le pareti esterne realizzate con blocchi di cemento delimitano il vano di circa mq.87 netti e sono prive di intonaci esterni ed interni, così anche il soffitto che lascia a vista travetti in c.a. precompresso e pignatte. La base è stata lasciata allo stato rustico, il magrone costituito da una gettata di cemento grezzo funge da pavimento. All'interno, sul soffitto e sulle pareti, sono stati installati gli impianti idrici e di scarico in pvc dell'abitazione al piano primo, senza adeguata protezione. Sul prospetto rivolto ad est due grandi saracinesche di metallo a tutt'altezza chiudono l'autorimessa. A lato di una delle due resta un varco aperto perché una porzione della muratura perimetrale non è stata realizzata, al momento schermato con pneumatici. Anche il prospetto a sud presenta nella muratura un vano senza porta, risulta per metà parzialmente chiuso con mattoni accantonati. Solo il prospetto nord risulta intonacato all'esterno.

Corte pertinenziale al fabbricato, delimitata soltanto dalla strada comunale "Via di Valle Salice" civico 66, non esiste recinzione per la separazione dal complesso industriale. Lo stato di finitura è costituito da una soletta di calcestruzzo armato con rete metallica elettrosaldata e non è conforme al progetto approvato che prevedeva un'area verde.

c) Stalla a stabulazione libera sita in Castel di Sangro (AQ) in Via Valle Salice n. 68 (foglio 53, particella 58, fabbricati costruiti per esigenze industriali). Stalla a stabulazione libera (lettiera permanente) di dimensioni circa di ml.39,60 x 17,00, realizzata ad un unico piano con altezza max di mt.5,75. La muratura perimetrale della costruzione è realizzata con blocchi di calcestruzzo legati con malta cementizia, rilegati con un cordolo di coronamento sul quale appoggia il solaio. I pilastri sono collegati da travi - capriate prefabbricate in cemento armato precompresso. Il manto di copertura a due falde è costituito da elementi di lamiera grecate. Sul piazzale davanti alla stalla insiste una struttura geodetica reticolare chiusa con un telo in pvc per la rimessa di auto e macchine agricole e sul lato opposto 4 silos in vetroresina a quattro gambe per lo stoccaggio di prodotti zootecnici. Il fabbricato è dotato di porte e di finestre ma con diversa disposizione e numero.

Stalla con fienile e fabbricato sita in Castel di Sangro (AQ) in Via Valle Salice n. 68 (foglio 53, particella 534). La stalla è stata realizzata con una leggera struttura metallica, esili pilastri e travi costituiti da putrelle di ferro, adiacente all'annesso fienile che ha elementi lignei. Entrambe sono coperte da un tetto leggero a due falde con elementi di lamiera grecata. Non sono presenti animali solo alcune balle di fieno (rotoballe). Tre lati dei due corpi uniti longitudinalmente sono

aperti mentre il fronte prospiciente alla strada è costituito da un muro di blocchi di cemento. Il piccolo fabbricato destinato all'alloggio del custode di fronte al fienile non è ispezionabile perché pericolante. Non c'è riscontro nell'archivio comunale di alcun titolo autorizzativo quindi gli immobili descritti al momento risultano essere abusivi.

d) Terreni agricoli di asservimento, siti in Castel di Sangro (AQ) in Via Valle Salice n. 66.

Identificazione Catastale:

a) Catasto Fabbricati del Comune di Castel di Sangro: foglio 53, particella 513, sub. 3, cat. A/2 p.1 – 2, R.C. €.433,82 – abitazione di tipo civile, consistenza 6 vani, 150 mq.

La quota del prezzo base riferita all'immobile appena descritto è pari a € 135.000,00.

b) Catasto Fabbricati del Comune di Castel di Sangro: foglio 53, p.lla 513, sub.2, cat. C/6, p.T, R.C. €.220,17, consistenza 87 metri quadrati. Rimessa attrezzi agricoli.

Catasto Fabbricati del Comune di Castel di Sangro: foglio 53, p.lla 513, sub.1, F1, area urbana, corte pertinenziale al fabbricato residenziale, consistenza 480 metri quadrati. Bene comune non censibile ai subb. 2 e 3, senza reddito.

La quota del prezzo base riferita all'immobile appena descritto è pari a € 58.940,00.

c) Catasto Fabbricati del Comune di Castel di Sangro: foglio 53, particella 58 (fusione ex pp.58 - 61*- 169), cat. D/7, p.T, R.C. €.1.817,93, superficie 673,20 metri quadrati – fabbricati costruiti per esigenze industriali (Stalla a stabulazione libera); foglio 53, particella 534 (ex p.lla 45) cat. D/10, p.T, R.C. €.860,60 – (Stalla con fienile e fabbricato) fabbricati costruiti per attività agricole.

La quota del prezzo base riferita all'immobile appena descritto è pari a € 235.620,00.

d) Catasto Terreni del Comune di Castel di Sangro: foglio 53 particella n.59, terreno consistenza 2 are 23 centiare 223 metri quadrati così distinta: AA seminativo irriguo cl.2 mq.223, R.D. €.0,40 R.A. €.0,75 – AB pascolo Cl.1 mq.27 R.D. €.0,01 R.A. €.0,01; foglio 60, particella 7, terreno consistenza 35 are 60 centiare 3560 metri quadrati così distinta: AA pascolo cl.1 mq.3284, R.D. €.2,54 R.A. €.0,85 – AB pascolo arb. Cl. U mq.276 R.D.E. 0,09 R.A.E. 0,04; foglio 53, particella 60, Classe 2, Seminativo irriguo, terreno consistenza 1 are 40 centiare, R.D. €.0,25 R.A. €.0,47 ; foglio 53, particella 58 (accorpamento p.lle 58, 61, 169) Seminativo, mq 7410; foglio 53, particella 31 Seminativo irriguo, terreno consistenza 1600; foglio 53, p.lla 534 (ex p.lla 45) Seminativo irriguo, terreno consistenza 4200.

La quota del prezzo base riferita all'immobile appena descritto è pari a € 91.860,00.

Il valore totale del compendio è pari ad € 521.420,00 cui però deve scomputarsi la somma di € 37.104,00 per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, come da perizia del CTU Arch. Donatella Capaldo.

Regolarità urbanistico – edilizia e catastale:

Difformità riscontrate:

Gli immobili pignorati non coincidono del tutto né planimetricamente né esternamente con i progetti approvati.

STALLA FIENILE e FABBRICATO COSTRUITI PER ATTIVITÀ AGRICOLE foglio 53, particella 534. Non c'è riscontro nell'archivio comunale di alcun titolo autorizzativo, per cui tali manufatti risultano essere abusivi e viste le già precarie e pericolanti condizioni in cui versano necessitano di essere demoliti, soprattutto per la pubblica incolumità.

STALLA A STABULAZIONE LIBERA (Lettiera permanente) foglio 53, particella 58, fabbricati costruiti per esigenze industriali. Lo stato di fatto della stalla non è conforme con il progetto di variante n.1 approvato il 20.01.2000. Si riscontra diversa destinazione d'uso della stalla e del recinto. I prospetti sud, nord del fabbricato non sono conformi per diversa disposizione di porte e finestre. Inoltre, non è stato realizzato il bagno come da prescrizione tecnica al progetto di variante n.1/2000. Presumibilmente non è stata rispettata la distanza di rispetto verso il confine con altre particelle: la n.62 e la n.63.

Per tale verifica è necessario l'accertamento tecnico con il rilievo topografico eseguito con stazione totale geotop dotata di lettura laser.

IMMOBILI RESIDENZIALI A SERVIZIO DELL'IMPIANTO PRODUTTIVO foglio 53, particella 513, subalterni 1,2,3. Il piano terra non è conforme per la diversa collocazione di un vano porta. Il piano primo non è conforme per diversa distribuzione interna e modifica dei prospetti.

Difformità catastale:

Le planimetrie catastali (stalla, edificio residenziale) presentano difformità con lo stato attuale rilevato dopo il sopralluogo, il riscontro planimetrico e distributivo dei vani non è corrispondente.

Le particelle dei terreni agricoli asserviti (per un totale di mq. 15.560), enumerate nell'Atto unilaterale d'Obbligo stipulato dal Notaio Altiero non coincidono con le particelle dei terreni agricoli asserviti (per un totale di mq.25330) computate dal Geometra Caruso nella relazione tecnica a corredo del progetto presentato per l'ottenimento della Concessione Edilizia, dove peraltro c'è anche un errore poiché la particella n.7 foglio 60 è stata sommata due volte.

Necessarie autorizzazioni qualora sia necessario procedere all'accatastamento frazionamento del bene.

1. ACCERTAMENTO TECNICO MEDIANTE RILIEVO TOPOGRAFICO ESEGUITO CON STAZIONE TOTALE GEOTOP DOTATA DI LETTURA LASER, PER VERIFICA

DEL RISPETTO DELLA DISTANZA DAL CONFINE CON LA PARTICELLA N.63 DI ALTRA DITTA.

2. SCIA IN SANATORIA PER SANARE LE OPERE ABUSIVE ESEGUITE IN DIFFORMITA' E PER DEMOLIRE LE OPERE NON SANABILI.

3. NUOVO ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO CON DESCRIZIONE ESATTA DELLE PARTICELLE DA ASSERVIRE PER LA REGOLARIZZAZIONE DEL COMPENDIO REALIZZATO, CON INCLUSIONE DELLA PARTICELLA N.31 FOGLIO 5331 di mq.1600 GIA' COMPUTATA NEL IL PROGETTO DEL 1989 PER LA REALIZZAZIONE DEL MANUFATTO RESIDENZIALE E DELL'AUTORIMESSA, AL FINE DI QUANTIFICARE LA DISPONIBILITA' EDIFICATORIA RESIDUA.

4. NUOVO ACCATASTAMENTO PER REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA'.

Costi per la sanabilità delle difformità di diversa tipologia ed entità.

1. RICHIESTA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA PRESSO IL COMUNE DI CASTEL DI SANGRO per la regolarizzazione degli abusi e delle difformità riscontrate - € .4000,00 + Cassa 4% .

2. ACCERTAMENTO TECNICO MEDIANTE RILIEVO TOPOGRAFICO ESEGUITO CON STAZIONE TOTALE GEOTOP DOTATA DI LETTURA LASER per verifica dei confini - € 1.500,00 + cassa 4%.

3. ACCATASTAMENTO DELL'IMMOBILE 4. DEMOLIZIONE OPERE ABUSIVE NON SANABILI DA DITTA SPECIALIZZATA - € .850,00 + Cassa4%.

4. DEMOLIZIONE OPERE ABUSIVE NON SANABILI DA DITTA SPECIALIZZATA - € .25.000,00 + iva 22%.

Possibile separazione in natura del bene pignorato.

Il compendio per la sua natura edificatoria non può essere separato, è unito da vincolo di asservimento che statuisce i rapporti di complementarietà degli annessi rurali con i fondi che sono normalmente venduti insieme all'azienda agraria alla quale sono legati, soprattutto fondi che usualmente sono dotati almeno di un rimessaggio per macchine ed attrezzature agricole, per cui non possono essere separati.

Stato di possesso:

Occupato dal figlio del debitore esecutato e dal suo nucleo familiare.

Particolarità:

Esistono atti di asservimento e limiti di cubatura.

ANNO 1989 - ELENCO DEI TERRENI ACCORPATI (Totale mq.11.160) e gravati da asservimento urbanistico “per la costruzione di un fabbricato rurale con annessa abitazione sull’area di accorpamento particelle distinte al foglio 53, nn.58 (mq.2430) – 59 (mq.250) – 45 (mq.4200) – 31(mq.1600) – 169 (mq.2680)”, ma di cui non si è trovato ancora riscontro presso il Pubblico Registro del Comune. L’unità minima aziendale prevista dalla L.R. n.18/83 è di almeno mq. 10.000.

ANNO 1998 - NOTA DEL COMUNE DI CASTEL DI SANGRO A CORREDO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA N.12/1998: ATTO UNILATERALE D’OBBLIGO VINCOLI E SERVITU’ ... “l’erigenda costruzione, a norma dell’art.9 della Legge n.10/77, sia in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell’imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell’art.12 della citata Legge 153/1975 e che la stessa conservi la destinazione agricola per la durata minima di 10 anni, decorrenti dalla data di rilascio dell’abitabilità/agibilità, e ciò ai sensi dell’art.70, L.R. n.18/83 e L.R.70/95; che in conseguenza del vincolo di inedificabilità dei terreni accorpati, i suddetti terreni, ad eccezione della progettata costruzione, vengono gravati da servitù di non edificazione, vincolo che durerà sino all’entrata in vigore di altro strumento urbanistico.” sull’appezzamento di terreno dove dovrà erigersi il fabbricato e sui terreni accorpati e descritti in premessa, salvo eventuale disponibilità volumetrica a norma di legge, ed a non trasferire la costruzione in narrativa se non a soggetti aventi lo stesso requisito di imprenditore agricolo a titolo principale di cui all’art.12 della L. n.153/75 ed agli aventi titolo per asse ereditario ed a conservare la destinazione d’uso e agricola del fabbricato per minimo 10 anni a decorrere dalla data del rilascio del certificato di abitabilità/agibilità.” ... “con lettera del 26.03.1998, in atti al Comune di Castel di Sangro al n.3476, il NOTA ██████████

██████████ ha trasmesso Atto Unilaterale D’obbligo: assunto dal signor ██████████ ██████████ coniugi, relativo all’accorpamento dei terreni agricoli da asservire alla costruzione da realizzare con la concessione edilizia n.12 del 26.03.1998 (stalla a stabulazione libera), certificando che tale atto è stato redatto dallo stesso Notaio in data 23.03.1998, è stato registrato presso l’Ufficio del registro di Castel di Sangro in data 26.03.1998 la cui trascrizione avvenuta a sua cura e sotto la sua responsabilità con Rep.18682, trascrizione L’Aquila, 07.04.1998, Rep. n. 4001 a favore del Comune di Castel di Sangro (Aq)”.

ELENCO DEI TERRENI ACCORPATI (Totale mq.15.560) E GRAVATI DA ASSERVIMENTO URBANISTICO CON ATTO UNILATERALE D’OBBLIGO, PER LA REALIZZAZIONE DI UN MANUFATTO AGRICOLO (Impianto Produttivo) insistente sulle particelle nn.169 e 58 (oggi n.58) foglio 53, ai sensi della Legge 70/95 e L.R. n.18/83, artt.70–71-72, accorpando il diritto di superficie dei sottoelencati terreni:

FOGLIO N.60 – Particella n.7 di MQ.3560

FOGLIO N.53 – Particelle nn.58 e 169 acquistate con atto del 12.01.1998 (accorpate con la p.61 ora p.58)

FOGLIO N.53 – Particella n.61* acquistata con atto del 05.12.1995 di MQ.7410

FOGLIO N.53 – Particelle nn.59, 60* e n.45 (ora n. 534) per un totale di MQ.4590.

- CATASTO TERRENI: foglio 53, particella 60, Classe 2 Seminativo irriguo, terreno consistenza 1 are 40 centiare, R.D. €0,25 R.A. €0,47; seppur non essendone stato registrato il pignoramento, la quota di tale superficie è stata computata dal CTU Arch. Donatella Capaldo per il raggiungimento della cubatura e superficie totale necessarie per la costruzione della stalla a stabulazione permanente con annessa abitazione per la conduzione del fondo legittimato con atto di asservimento.

Rinvio all'elaborato peritale: I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto, reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti www.tribunale.sulmona.giustizia.it, www.astalegale.net e www.asteimmobili.it, che deve essere sempre consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, **l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.**

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

Alcune importanti disposizioni normative e di prassi, la disciplina della pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle “**Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari senza incanto**”, che sono allegate al presente avviso e ne formano parte integrante. L'Avv. Sara Gaudiosi con studio in Sulmona alla Via A. De Nino n. 8, Cell. 347/7910367, P.E.O. saragaudiosi@gmail.com, P.E.C. saragaudiosi@pcert.postecert.it, è stato nominato Custode Giudiziario dei sopra indicati immobili *ex art. 591-bis c.p.c.*; allo stesso potranno essere richieste informazioni sui beni in vendita ed indicazioni su aspetti procedurali.

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

Sulmona, lì 24/03/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Mariassunta D'Angelo

Firmato digitalmente da:
MARIASSUNTA D'ANGELO
Data: 24/03/2026 10:00:31

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

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

**A1 – OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA'
TELEMATICHE**

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica sono:

- 1) l'accesso internet al Portale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>);
- 2) la presa visione delle “modalità di esecuzione dei servizi” di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015 pubblicate nello stesso portale;
- 3) la lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile sul sito www.normattiva.it;
- 4) la lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile anche sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche (sezione FAQ).

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

A2 - MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

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

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

Presentazione dell'offerta in formato cartaceo:

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate dalle ore 9:00 alle ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso). Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Le buste devono essere depositate presso lo studio del Professionista Delegato che le riceverà. Sulla busta saranno annotati, a cura del Professionista Delegato o di suo incaricato, il numero della procedura, il nome, previa identificazione, di chi materialmente procede al

deposito (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito.

Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica possa essere unicamente l'offerente, oppure - in alternativa - uno degli offerenti o il legale rappresentante della società/ente offerente o il procuratore legale dell'offerente ai sensi dell'art. 579 c.p.c.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche, entro le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n) del D.M. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di "posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. 32/2015.

A3 - CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

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

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente). Se l'offerente è coniugato in regime di

comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è 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 "**R.G.E.I. 43-2023 Tribunale di Sulmona**", 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 libretto di deposito aperto presso **Banca del Fucino Spa con IBAN IT71C0312440800040000101940** intestato a "**R.G.E.I. 43-2023 Tribunale di Sulmona**" con causale: "Versamento cauzione – 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. **Il libretto di deposito non è abilitato a ricevere il bonifico**

istantaneo. 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, lì 24/03/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Mariassunta D'Angelo

Firmato digitalmente da:
MARIASSUNTA D'ANGELO
Data: 24/03/2026 10:00:33

