



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

**Nel procedimento esecutivo immobiliare**  
**R.G.E. n. 38/19 promosso da Intesa Sanpaolo SpA**  
**Cui è stato riunito il procedimento esecutivo n. 45/20 promosso da Banca MPS**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il **Dott. Vittorio Altiero**, Notaio in Castel di Sangro iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di L'Aquila, Sulmona ed Avezzano, con studio in Castel di Sangro alla Via Porta Napoli n. 111, (per informazioni sull'asta contattare l'Associazione Professionale Procedure Esecutive, con sede in Sulmona, Via A. De Nino n. 8, tel. 0864-212442, indirizzo mail [appe01@libero.it](mailto:appe01@libero.it)), delegato ai sensi e per gli effetti dell'art. 591-bis c.p.c. con ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione dott. Luca Pelliccia, emessa in data 28 luglio 2024, nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe; visto il provvedimento del GE del 28 luglio 2025,

**A V V I S A**

che il giorno **24 giugno 2026 alle ore 12.00** e seguenti presso il suo studio in Sulmona, al Corso Ovidio n. 238, 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 V (comprendente il bene di cui al lotto 5 della perizia ing. Colarocco 6.6.22 e i beni di cui al lotto unico della perizia ing. Ciofani del 7.3.22) – Udenza di vendita alle ore 12.30**  
**Prezzo base: € 712.084,13 - Offerta minima € 534.064,00- Rilancio minimo € 5.000,00 in caso di gara.**

I lotti formanti 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 V**

**(comprendente il bene di cui al lotto 5 della perizia ing. Colarocco 6.6.22 e i beni di cui al lotto unico della perizia ing. Ciofani del 7.3.22)**

**- (BENE INDIVIDUATO COME LOTTO 5 NELLA PERIZA ing. Colarocco 6.6.22 )**

**magazzino a PESCASSEROLI via Santa Lucia - con accesso carrabile da Via Oppieto (su area pertinenziale di struttura adiacente) snc, della superficie commerciale di 280,00 mq per la quota di**

**1/1**

**di**

**piena**

**proprietà**

L'immobile a cui appartiene il cespite in descrizione è situato a circa 300 metri dal centro del paese, è censito al N.C.E.U. al fg. 23, p.lla 1491 e fa parte della gestione dell'adiacente struttura ricettiva alberghiera a 4 stelle denominata "Villino Quintiliani" (rif. Fg 23 part 12 sub 1- nrge. 38-2019). Il Corpo interrato ha accesso carrabile da via Oppieto, mentre quello pedonale tramite una scala ed una rampa esterne all'immobile ed insistenti su una corte esterna. Su di questa si affaccia un lato del magazzino, l'unico non controterra, da cui è possibile anche gestire gli approvvigionamenti e le

forniture per la struttura alberghiera. Altro accesso all'unità immobiliare può avvenire direttamente dagli spazi interni della struttura ricettiva stessa.

Durante le attività peritali sui luoghi è emerso che una parte degli spazi interni non ha corrispondenza né con gli ultimi elaborati progettuali in atti presso l'Ufficio comunale (risalente al 09/10/2007) né con la visura planimetrica estratta (ultima in atti risalente al 13/09/2006). A seguito, inoltre, delle attività peritali sinora svolte e dello stato dei luoghi, la prospettiva ad oggi ritenuta più idonea - in termini di economicità e rapidità della procedura- è la vendita congiunta del presente immobile con il "Villino Quintiliani", in ragione della distribuzione funzionale di scopo per vani tecnici - cucina -ristorante - servizi ad uso della struttura alberghiera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, Identificazione catastale:

**foglio 23 particella 1491 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 257 mq, rendita 809,65 Euro, indirizzo catastale: via Santa Lucia snc, piano: S1.Coerenze: Nord: fg.23, p.lla 12 ( piano seminterrato) - procedura n.r.g.e 38-2019 riunita Est : corte esterna I lati residui sono controterra. L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.**

#### **PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire/VAR N. **PdC 67/2005**, per lavori di Realizzazione di edificio per civile abitazione in Viale Santa Lucia-Lotto 105- Zona C del PRG - variante al PdC n. 26 del 21/07/2004, presentata il 31/01/2005 con il n. 496 di protocollo, rilasciata il 14/07/2005 con il n. 67/2005 di protocollo, agibilità del 09/07/2008 con il n. 23 di protocollo

Denuncia di Inizio attività N. **DIA 5567/2007**, per lavori di Progetto per la sistemazione di un corpo di fabbrica interrato in località Oppieto- Fg. 23-pat.la 1492 e 1491 sub.7 - zona "C" del PRG di Pescasseroli (AQ), presentata il 09/10/2007 con il n. 5567 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a redistribuzione degli spazi interni del piano interrato - porzione del sub.7

Permesso di costruire in variante in corso d'opera del PdC n.67/2005 N. **PdC 114/2006**, per lavori di Variante di adeguamento strutturale e recupero del sottotetto ai fini abitativi, presentata il 31/05/2005 con il n. 2630 di protocollo, rilasciata il 14/04/2006 con il n. 114/2006 di protocollo, agibilità del 09/07/2008 con il n. 23 di protocollo

N. **DIA 1059/2008**, per lavori di Sistemazione dell'interrato del fabbricato sito in località Oppieto - fg. 23 , p.la 1491- Zona "C" del P.R.G. di Pescasseroli, mediante la ripartizione interna per la creazione di magazzini e garage., presentata il 18/02/2008 con il n. 1059 di protocollo, agibilità del 09/07/2008 con il n. 23 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a al bene indicato nel presente lotto come "magazzino"

#### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera : "Disciplina urbanistica della Variante Generale al P.R.G., adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 30.10.2007 e adottata definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 27.02.2008.", l'immobile ricade in zona Zona C1 (ex C) - ambiti ad attuazione indiretta residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 60 – "Disciplina degli Ambiti di completamento per attività ad attuazione indiretta - zona C5, (ex ACAi), zona D3 e zona C1 (ex Cri)" - PRG 2007 Norme Tecniche di Attuazione Versione definitiva adeguata alle prescrizioni degli Enti sovracomunali Maggio 2019. (...)Tali ambiti comprendono le parti non attuate del Piano Particolareggiato della zona C del PRG di cui il presente è variante generale. In tale zona si confermano le previsioni di cui al P.P. della zona C di espansione del PRG vigente, nelle more della redazione ed approvazione di variante a suddetto Piano Particolareggiato. (...)

#### **CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: A) SUB. 7: porzione 1 - Elaborato grafico di riferimento: Tavv.4 ed 8 della D.I.A. n. 5567/2007. Si rilevano difformità in merito a: - ambienti indicati come cantina e magazzini. Allo stato attuale sono destinati a sala per la consumazione dei pasti ed a cucina per ristorazione; -dimensioni e tipo delle finestrate della facciata; - Connessione con l'adiacente "Villino Quintiliani" sia sotto l'aspetto funzionale, tramite due accessi diretti dal corridoio e dalla sala per la consumazione dei pasti, sia sotto l'aspetto impiantistico per la presenza delle centrali di distribuzione ( come rilevato anche dal CTU della procedura nrge 38/2019 nel proprio elaborato peritale). Vedasi la documentazione fotografica in allegato alla presente relazione. b) SUB. 7: porzione 2 - Elaborato grafico di riferimento: Tav.3 della D.I.A. n. 1059/2008. Si rilevano difformità in merito a: - distribuzione degli spazi interni: è stato ricavato un ulteriore vano destinato a magazzino tramite

partizioni leggere in cartongesso Vedasi la documentazione fotografica in allegato alla presente relazione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: A)Sub. 7: porzione 1 - vedasi la successiva sezione "urbanistica" B) Sub.7: porzione 2 -Istanza edilizia a sanatoria per il vano ricavato nella porzione identificata, per semplicità di descrizione, con il n.2. e successivo aggiornamento catastale. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

I secondo preventivo di professionista incaricato della regolarizzazione e conseguenti oneri fissi presso Enti preposti - per difformità porzione n. 2 sub 7: €1.000,00 secondo preventivo di professionista incaricato della regolarizzazione e conseguenti oneri fissi presso Enti preposti - per porzione n.1 del sub 7: consultare sezione "urbanistica"

Tempi necessari per la regolarizzazione: redazione istanza da parte di professionista incaricato ed istruttoria Enti preposti

#### **CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Differente distribuzione degli interni e categoria catastale relativa all'uso

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione aggiornamento elaborato presso ufficio competente

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

I secondo preventivo di professionista incaricato della regolarizzazione e conseguenti oneri fissi presso Enti preposti: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: redazione istanza ed istruttoria Enti preposti

#### **CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Come indicato nella precedente sezione "edilizia", lo stato di fatto riscontrato per il locale interrato è parzialmente difforme dal progetto denunciato con DIA n. 5567 del 09/10/2007. Riferimenti normativi individuabili in: -) art. 60 - "Disciplina degli Ambiti di completamento per attività ad attuazione indiretta - zona C5, (ex ACAi), zona D3 e zona C1 (ex Cri)" - delle N.T.A adottate nel 2007 e vigenti con modifiche adottate nel 2019: "l'Ambito di completamento per attività ad attuazione indiretta - zona C5 (ex ACAi), si attua mediante piano urbanistico attuativo unitario e riguarda un'area compresa tra viale S. Lucia a valle e il viale Colli dell'Oro a monte, ricadente tra due attrezzature ricettive esistenti. (...) Il Piano prevede nell'Area: (...) b) la riqualificazione e definizione funzionale e morfologica delle strutture esistenti, o loro sostituzione. Il Piano prevede edifici costituiti da locali seminterrati rispetto al livello della strada a monte dell'Ambito e con quota di calpestio al livello della strada a valle. Tali locali potranno essere adibiti esclusivamente a parcheggio pertinenziale; (...)". -) disciplina urbanistica della Variante Generale al P.R.G. adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 30.10.2007 e adottata definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 27.02.2008 e successivamente adeguata alle prescrizioni degli Enti sovracomunali nel 2019; -) Piano di Recupero della zona C del Comune di Pescasseroli ( in sostituzione del decaduto Piano Particolareggiato della Zona "C" vigente all'epoca degli interventi) adottato con Deliberazione di C.C. n. 4 del 22.03.2016, esecutiva; - ) Regolamento Edilizio comunale ; - )DPR n. 380/2001 e s.m.i.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza edilizia a sanatoria ed altre ad essa connesse in funzione della destinazione d'uso da sanare, che tenga conto dei combinati disposti delle norme e piani vigenti e successiva regolarizzazione della posizione catastale con conseguente frazionamento, ove necessario.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

I secondo preventivo di professionista incaricato della regolarizzazione e conseguenti oneri fissi presso Enti preposti: €6.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: redazione istanza/e ed istruttoria Enti preposti

**CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**- (BENE INDIVIDUATO COME BENE N.1. DEL LOTTO UNICO DELL PERIZIA ING. CIOFANI DEL 7.3.22 )**

**Albergo ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia**

**L'immobile in oggetto e situato nel comune di Pescasseroli a 300 metri dal centro del paese. Esso è censito al N.C.E.U. del comune di Pescasseroli al foglio 23 particella 12 sub 1.Trattasi di una struttura con destinazione recettiva alberghiera ,articolata su 4 livelli. La struttura è destinata**

esclusivamente all'Hotel ed è un 4 stelle con ottime rifiniture, dispone di 11 camere confortevoli con parquet, tutte dispongono di un bagno privato, climatizzazione individuale, tv e guardaroba. Nel seminterrato troviamo la sala bar ,il salotto per il relax e due sale per la colazione. Nel piano rialzato troviamo la reception e 3 camere da letto. Nel primo e secondo piano troviamo 4 camere da letto dotate di tutti i confort.

22 di 30

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 12, Sub. 1, Categoria D2** , rendita euro 5.750,00, Viale Santa Lucia snc piano S1-T-1-2

Il piano seminterrato è adibito alle zone comuni in cui si trovano:

- quattro bagni di servizio con antibagno con zona office del personale - un corridoio con sala tv e zona bar attrezzata

- tre locali adibiti a sala da pranzo, cucina e servizi per i dipendenti .

Al piano rialzato c'è la zona reception con l'ingresso principale alla struttura e 3 camere per gli ospiti complete di bagno.

Al primo piano ci sono 4 camere per gli ospiti complete di bagno Al secondo piano ci sono 4 camere per gli ospiti complete di bagno

L'ascensore serve i piani seminterrato, rialzato e primo .L'accesso al secondo piano avviene esclusivamente attraverso le scale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 12, Sub. 1, Categoria D2 , rendita euro 5.750,00 Viale Santa Lucia snc piano S1-T-1-2.

La vendita del bene è soggetta IVA.

l'immobile confina: a nord e ad ovest con il fog.23 part.1492 a sud con il fog. 23 part.1491 a ovest con SS.83 Marsicana.

non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Ai sensi della Variante Generale al P.R.G. del Comune di Pescasseroli (AQ), con approvazione conclusiva, complessiva ed unitaria in virtù della Deliberazione C.C. n. 68 del 20.08.2020, esecutiva, l'immobile ricade all'interno degli "Ambiti di completamento residenziale e di riordino ad attuazione indiretta G1" Come previsto nell'art. 60 delle N.T.A. della Variante al P.R.G. . ..omissis....Attualmente la zona Cl è soggetta a Piano di Recupero. Nelle more di approvazione dello strumento urbanistico esecutivo (piano di Recupero), sono consentiti solo interventi manutentivi (MO,MS,MI) per i manufatti esistenti legittimi, e valgono le norme di salvaguardia del Piano di Recupero;

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. CONCESSIONE N°004 DEL 09/01/2004 PRATICA EDILIZIA N°5043/03 PRATICA EDILIZIA N.168/2006 DEL 21/12/2006 PRATICA EDILIZIA N.18 DEL 11/01/2008

CERTIFICATO DI AGIBILITA' RILASCIATO IN DATA 28/11/2008 CON PROT.N°6633 DEL COMUNE DI PESCASSEROLI

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Bene N° 1 - Albergo ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia

**- (BENE INDIVIDUATO COME BENE N.2 DEL LOTTO UNICO DELLA PERIZIA ING. CIOFANI DEL 7.3.22 )**

**Terreno ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia**

Nel catasto il terreno è identificato con il foglio 23 particella 1492 di are 16.65. Il terreno pianeggiante con ampio prato e verde tende a valorizzare ulteriormente l'albergo. Identificato al catasto Terreni

**- Fg. 23, Part. 1492, Qualità Seminativo arborato** , classe 1, aRE 16.65 rd 3,87 ra 5,16 .

Il terreno confina a: sud e a sud-ovest con l'immobile oggetto del pignoramento(fg.12,part.23 sub1); nord e ad est con il fg.23 part.1493; nord-ovest con la strada SS.83 Marsicana- Viale Oppietto.

Il terreno ricade nella zona C del comune di Pescasseroli e non è edificabile.

Ai sensi della Variante Generale al P.R.G. del Comune di Pescasseroli (AQ), con approvazione conclusiva, complessiva ed unitaria in virtù della Deliberazione C.C. n.68 del 20.08.2020, esecutiva, ricade all'interno degli "Ambiti di completamento residenziale e di riordino ad attuazione indiretta G1" Come previsto nell'art. 60 delle N.T.A. della Variante al P.R.G.

... ..omissis....Attualmente la zona CI è soggetta a Piano di Recupero.

Nelle more di approvazione dello strumento urbanistico esecutivo (piano di Recupero), sono consentiti solo interventi manutentivi (MO,MS,MI) per i manufatti esistenti legittimi, e valgono le norme di salvaguardia del Piano di Recupero;

Ai sensi del suddetto Piano, Piano di Recupero Zona "C", che si ribadisce è stato adottato ma non ancora approvato, concorre, insieme alle particelle nn. 12, 1491,1494 e parte della 1390 alla formazione del lotto n. 105 già totalmente edificato con strutture ad uso residenziale e turistico;

Non è quindi prevista altra edificazione sul terreno al Fg. 23 Particella 1492. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

**Stato di possesso: I beni di cui ai lotti 1, 2** (ad eccezione del magazzino di cui al foglio 23, part. 1491 sub. 2 per il quale risulta autorizzazione del Ge alla permanenza da parte della conduttrice del contratto ultranovennale del 15.12.18 con provvedimento del 17 dicembre 2021) **-3-5 sono oggetto di contratto di locazione ultranovennale** (12 anni+6 mesi), **stipulato con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Vittorio Altiero in data 15/12/2018, registrato a Castel di Sangro il 4 gennaio 2019 al n. 5 serie 1T, trascritto il 04/01/2019 a L'Aquila ai nn. 144/130 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di € 24 000,00+iva/anno a corpo.**

**Si precisa che i lotti 1, 2 e 3 sono stati già trasferiti a seguito di aggiudicazione in seno all'esecuzione in oggetto nel precedente esperimento di vendita.**

Per maggiori informazioni e aggiornamenti anche in relazione all'andamento dei rapporti contrattuali sopra riportati, è opportuno contattare il custode giudiziario: **avv. Mariella Di Stanislao**, con studio in Sulmona, Via A. De Nino n. 8, tel 3283725475, mail [mariella.distany@gmail.com](mailto:mariella.distany@gmail.com) **per il bene di cui al foglio 23 part. 1491 sub 7 del lotto 5; l' avv. Francesco di Genova**, con studio in Sulmona alla Via Stazione Introdacqua n. 51, tel 3492544124, mail [francesco.digenova@hotmail.it](mailto:francesco.digenova@hotmail.it) , **per i beni di cui al foglio 23 part. 12 sub 1 e foglio 23 part 1492 del il lotto 5.**

**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](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>) oppure contattando il custode giudiziario ai recapiti di seguito indicati.

Alcune importanti disposizioni normative e di prassi, la disciplina della pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari senza incanto", che sono allegate al presente avviso e ne formano parte integrante. **Gli avvocati Mariella Di Stanislao e Francesco di Genova Sono stati nominati Custodi Giudiziari dei** sopra indicati immobili *ex art. 591-bis c.p.c.*; agli stessi 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. Infine, a partire dal quarto tentativo di vendita, mediante pubblicazione su un solo quotidiano, Il Messaggero Edizione Abruzzo o, in alternativa, Il Centro.

Tra il compimento delle suddette formalità pubblicitarie e il giorno fissato per l'esame delle offerte non intercorreranno meno di 45 giorni. Si pubblici nelle forme di cui sopra e notificati ai sensi di legge. Maggiori informazioni saranno fornite dall'Associazione Professionale Procedure Esecutive, con sede in Sulmona, Via A. De Nino n. 8, tel. 0864-212442.

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

- in formato cartaceo,

oppure

- con modalità telematiche.

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

**Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate dalle ore 9:00 alle ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto** (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso). Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. **Le buste devono essere depositate presso lo studio dell'Associazione Professionale Procedure Esecutive, con sede in Sulmona, Via A. De Nino n. 8** (tel. 0864-212442, indirizzo mail [appe01@libero.it](mailto:appe01@libero.it)) che le riceverà per conto del Professionista Delegato. Sulla busta saranno annotati, a cura del Professionista Delegato o di suo incaricato, il numero della procedura, il nome, previa identificazione, di chi materialmente 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, 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. 38/19**", 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, filiale di Sulmona con IBAN IT 26B031244080000000234212** intestato a “**Tribunale di Sulmona – Proc. Esecutiva n. 38-19**” con causale: “**Versamento cauzione – E.I. 38/19 lotto.....**”; al fine di consentire l’accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. **ATTENZIONE:** Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, entro e non oltre il termine di presentazione dell’offerta, è causa di invalidità ed inefficacia dell’offerta.

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

#### A7 - IRREVOCABILITÀ DELL’OFFERTA

Salvo quanto previsto nell’art. 571 c.p.c., l’offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo che il giudice ordini l’incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. Per gli offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l’offerta d’asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica.

#### A8 – COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

Il Gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, invierà all’indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell’offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

#### A9 - SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA.

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l’offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l’offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al Professionista Delegato.

Pertanto,

- coloro che hanno presentato l’offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell’ora indicati nel presente avviso innanzi al Professionista Delegato;
- coloro che hanno presentato l’offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato.

Il Professionista Delegato, nel luogo, nel giorno e nell’ora indicati nell’avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all’apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l’efficacia delle offerte d’acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell’art. 571 c.p.c.

Qualora per l’acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell’offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci:

- gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti;
- gli offerenti che hanno presentato offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell’efficacia delle offerte d’acquisto e dopo che il Professionista Delegato avrà provveduto all’inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, fatte salve eventuali

controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal Professionista Delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di centoventi secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Il Professionista Delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al 3° comma dell'art. 20 del D.M. 32/2015.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato, quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dispone la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione, oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, dispone la vendita a favore di colui che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo del prezzo; in caso sia indicato lo stesso termine per il pagamento all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

Qualora sia stata presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base la stessa sarà senz'altro accolta;

qualora sia stata presentata una sola offerta inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, la stessa sarà accolta salvo si ravvisi una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate stanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

#### A10 – RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

A colui che ha presentato offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile (o vaglia postale equivalente) allegato all'offerta.

A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di 7 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

#### A11 - TERMINE PER VERSAMENTO IL SALDO DEL PREZZO

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a 90 giorni dall'aggiudicazione. Nell'ipotesi in cui nell'offerta sia stato indicato un termine superiore a 90 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

#### B) DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

B1 - Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovrà essere versato mediante versamento (bonifico) sul conto corrente o libretto della procedura esecutiva (o in alternativa mediante assegno circolare non trasferibile), secondo le istruzioni fornite dal Professionista Delegato, entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di vendita. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente trasmettere al Professionista Delegato l'originale della quietanza del bonifico rilasciata dal proprio istituto di credito.

B2 - Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento delle spese nella misura 20% (30% per gli immobili soggetti a IVA non nella misura agevolata) del prezzo finale di aggiudicazione, salvo minore importo indicato dal professionista delegato. Si evidenzia che l'art. 2, 7° comma, del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, pone a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del Professionista Delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà e alle relative spese generali (indicativamente fino a un massimo di € 1.395,68), oltre alle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e

voltura catastale. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e solo successivamente al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, nonché il risarcimento di cui al 2° comma dell'art. 587 c.p.c.

Castel di Sangro, 21 aprile 2026

Il Professionista Delegato  
*Notaio Vittorio Altiero*