



TRIBUNALE ORDINARIO DI SULMONA  
Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari

Nel procedimento esecutivo immobiliare  
**R.G.E. n.18/2023**

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

Il notaio Massimiliano Spartano con studio in Pratola Peligna, Via Circonvallazione Occidentale n. 49, (maggiori informazioni sull'asta saranno fornite dall'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 e successivi provvedimenti del Giudice dell'Esecuzione, nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe;

**A V V I S A**

che il giorno **29 luglio 2026 alle ore 9.00** presso la sede dell'Associazione Professionale Procedure Esecutive in Sulmona, Via Antonio De Nino n. 8, con le modalità di seguito indicate per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematica, si procederà alla vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) del diritto di proprietà sotto indicato sui seguenti beni immobili, che vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per i vizi della cosa, per evizione, salvo quanto previsto dall'art. 2921 c.c., molestie e pretese di eventuali conduttori.

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 – Udienza di vendita alle ore 9.00**

**Prezzo base: € 857.561,00 - Offerta minima € 643.171,00 - Rilancio minimo € 2.000,00 in caso di gara**

Piena Proprietà dell'immobile destinato ad ALBERGO, sito in via Domenico Di Rienzo in Comune di Scanno (AQ), censito in catasto al Foglio 22, Particella 1315, Sub.1, Categoria D/2 (Alberghi), Rendita 32.536,78 € (di valore fiscale pari a 2.152.308,00 = 32.536,78 € + 5% di rivalutazione \* 63 coefficiente catastale relativo alla categoria).

L'immobile staggito, al piano terra confina catastalmente: sul versante Est con Via Domenico Di Rienzo; sul versante Nord ed Ovest con terrapieno; sul versante Sud con la particella catastale n.1347, la quale particella risulta accessibile da un accesso posto sul confine Sud della corte dell'immobile staggito (in prossimità del centro), ovvero risulta, dalla strada Via Domenico Di Rienzo, fino a metà del detto confine Sud, una servitù di fatto in favore della

particella n.1347 (liberamente accessibile), gravante sulla corte dell'immobile staggito, posta sul versante Sud.

L'immobile staggito, disposto su cinque livelli (piano Terra, 1°, 2°, 3° e 4° sottotetto) collegati da scale ed ascensore, è composto:

al **Piano Terra** (di superficie lorda interna pari a **508,15 mq**), da:

- - un'area destinata ad "hall"
- - un'area destinata a sala bar dotata di bagni
- - un'area destinata a sala ristorante;
- - un'area destinata a cucina dotata di vari locali accessori, anche posti al piano seminterrato per una superficie lorda interna pari a **20,40 mq** (Piano S1);
- - un'area destinata a magazzino, nella quale risultano presenti due magazzini, di cui uno dotato di WC, collegati all'area destinata a cucina mediante un corridoio;
- - n.2 locali tecnici accessibili dall'esterno;

al **Piano 1°** (di superficie lorda interna pari a **276,40 mq**), da:

- - n. 9 distinti ambienti destinati a camere da letto dotati di bagno, di cui uno di essi costituito da due camere, ed un ulteriore ambiente dotato di loggia di superficie lorda pari a **5,50 mq**;
- - un ripostiglio;
- - un bagno;
- - terrazzo accessibile da una camera da letto, di superficie pari a **73,90 mq**;

al **Piano 2°** (di superficie lorda interna pari a **276,40 mq**), da:

- n. 9 distinti ambienti destinati a camere da letto dotati di bagno, di cui uno di essi costituito da due camere, ed un ulteriore ambiente dotato di loggia di superficie lorda pari a **5,50 mq**;
- un ripostiglio;
- un bagno;
- n. 4 balconi accessibili dalle adiacenti camere da letto, di superficie complessiva pari a **14,60 mq**;

al **Piano 3°** (di superficie lorda interna pari a **276,40 mq**), da:

- - n. 9 distinti ambienti destinati a camere da letto dotati di bagno, di cui uno di essi costituito da due camere, ed un ulteriore ambiente dotato di loggia di superficie lorda pari a **5,50 mq**;
- - un ripostiglio;
- - un bagno;

al **Piano 4°** (di superficie lorda interna pari a **281,70 mq**), da:

- - più ambienti destinati prevalentemente a magazzino;
- - un bagno;
- - n. 4 ambienti maggiormente rifiniti di cui due dotati di bagni, destinati al personale da impiegare nella struttura "alberghiera".

## CONFORMITÀ CATASTALE

Dal confronto tra stato di fatto e le planimetrie catastali dell'immobile staggito, è stato possibile rilevare delle difformità nella distribuzione degli spazi del piano terra, consistenti nella modifica di alcune tramezzature interne e di alcune aperture, nonché la chiusura di una porzione della corte esterna in favore della superficie destinata a cucina. Inoltre, nelle planimetrie catastali non risulta riportato il WC che si trova all'interno di un locale magazzino, nonché non risultano riportati i locali "accessori" che si trovano al piano seminterrato (S1). Infine nelle planimetrie catastali non risulta, riportato il piano 4° dell'edificio.

Rispetto alle già autorizzazioni rilasciate dal comune di Scanno per la realizzazione, sia dell'albergo "Vittoria" che dei locali di sgombero a servizio dell'albergo, nonché per installazione di un ascensore, l'esistente immobile staggito, **internamente**, risulta

sostanzialmente conforme alle dette autorizzazioni, ad esclusione, delle riscontrate modifiche non previste negli elaborati grafici assentiti dalla Autorizzazione n.2689 del 12/10/1967, tantomeno da quelli assentiti dalla Licenza di Costruzione del 02/08/1972, ovvero:

- - lievi difformità nella distribuzione interna del piano terra, nel quale tra l'altro è stato rilevato l'esistenza di un maggiore volume edificato non assentito dalle intervenute autorizzazioni (vedi punto 5 relativo alla "VOLUMETRIA"), nonché è stata rilevata l'esistenza di ambienti seminterrati non assentiti;
  - - lievi difformità nella distribuzione interna dei piani primo, secondo e terzo, nei quali tra l'altro è stato rilevato che il bagno posto sul margine Nord risulta essere, nella forma, sostanzialmente diverso da quanto previsto nelle planimetrie assentite dall'Autorizzazione n.2689 del 12/10/1967;
- **non risulta essere stata autorizzata la realizzazione del quarto piano**, ovvero, in nessuno degli elaborati grafici assentiti risulta una specifica indicazione di tale piano, bensì, a livello documentale, è stato possibile ricavare la sua esistenza esclusivamente in virtù degli elaborati grafici delle facciate (presenti nella Variante autorizzata il 23/03/1968) e dall'altezza interna, pari a m. 2,90, indicata negli elaborati grafici dei "piano tipo" assentito dalla Autorizzazione n.2689 del 12/10/1967 (assentita anche per il piano terzo), per la quale altezza interna è stato possibile ricavare l'esistenza di una separazione tra il piano terzo ed il sovrastante volume del quarto piano;
- la porzione dell'immobile realizzato al piano terra mediante la Licenza di Costruzione n. 1684 del 02/08/1972 e successiva Concessione ad Edificare n.239 del 22/05/1981 (comprensiva della superficie sulla quale dagli elaborati grafici assentiti dalla Licenza di Costruzione n. 1684 del 1972 risultava prevista un'area scoperta non oggetto di edificazione), risulta avere una destinazione d'uso diversa e contrastante rispetto a quella assentita dalle intervenute autorizzazioni.

## **AGIBILITÀ**

In riferimento alla **porzione del compendio immobiliare edificato mediante l'originaria Autorizzazione a Costruire n.3498 del 1962** e successiva Autorizzazione a Costruire n.1854 del 24/05/1963, nonché mediante l'Autorizzazione n.2689 del 1967 e l'Autorizzazione del 23/03/1968, dagli accertamenti compiuti è emersa l'esistenza dei seguenti documenti:

- - Licenza d'Uso del fabbricato (prot. N. 11086-2-93-18 Div.4°) del 19/12/1964 rilasciata dalla Prefettura di L'Aquila (AQ), nella quale risulta l'ottenimento del Certificato di Collaudo rilasciato dall'Ing. Achille Giammarco in data 19/06/1964 a seguito del quale l'Ufficio Del Genio Civile con propria nota n. 10500 del 17.07.1964 certificava: *"il fabbricato è perfettamente rispondente alle norme per l'edilizia antisismica"*;
- - Licenza d'Uso del fabbricato (prot. N.4830/Div.4°) del 20.05.1969 rilasciata dalla Prefettura di L'Aquila (AQ), nella quale risulta l'ottenimento del regolare certificato di collaudo rilasciato dall'Ing. Leonardo Iafolla in data 09/11/1968 a seguito del quale l'Ufficio Del Genio Civile con propria nota n. 013977 del 22.04.1969 certificava: *"il fabbricato è perfettamente rispondente alle norme per l'edilizia antisismica"*;
- - Certificato di abitabilità del 30/06/1969 (in riferimento alla Licenza d'Uso N.4830 del 1969 della Prefettura e al CPI n.3414 del 1967 dei Vigili del Fuoco), con il quale viene dichiarato che, i piani di completamento del fabbricato albergo "Vittoria" in Via Domenico Di Rienzo, sono abitabili;
- - Certificato di abitabilità del 20/05/1970 (in riferimento alla Licenza d'Uso N.4830 del 1969 della Prefettura e al CPI del 1967 dei Vigili del Fuoco), con il quale viene dichiarato che, le 10 camere di cui al 3° piano di completamento del fabbricato albergo "Vittoria" in Via Domenico Di Rienzo, sono abitabili.
- In riferimento all'**installazione dell'ascensore autorizzato in data 09.04.1976**, installato nella porzione del compendio immobiliare edificato mediante l'originaria

Autorizzazione a Costruire n.3498 del 1962 e successiva Autorizzazione a Costruire n.1854 del 24/05/1963, nonché mediante l'Autorizzazione n.2689 del 1967 e l'Autorizzazione del 23/03/1968, dagli accertamenti compiuti non è emersa l'esistenza di alcun documento riguardante l'Agibilità, ovvero inerente Licenze d'Uso o Collaudi Strutturali.

- In riferimento alla **porzione del compendio immobiliare edificato mediante l'originaria Licenza di Costruzione n. 1684 del 02/08/1972** e successiva Concessione ad Edificare n.239 del 22/05/1981, dagli accertamenti compiuti è emersa l'esistenza esclusivamente del Certificato di Collaudo del 10/02/1982 (affinché la prefettura di L'Aquila possa procedere al rilascio della licenza d'uso), rilasciato dall'Ing. Gaetano Giannantonio, in riferimento al progetto architettonico redatto dal Geom. Bruno Mastrogiovanni, autorizzato con Concessione ad Edificare n.239 del 22/05/1981 rilasciata dal Comune di Scanno (AQ), i cui calcoli strutturali, depositati il 18/12/1981 al n.7291, risultano redatti dall'Ing. Fernando Nannarone, che ha provveduto anche alla direzione dei lavori.

Il CTU, a seguito di incarico del G.E., con integrazione alla perizia del 24 gennaio 2025, in merito ai "costi di un eventuale demolizione necessaria" delle molteplici e discontinue irregolarità già riscontrate sull'immobile staggito nella CTU "depositata", tenuto conto:

- - della componente strutturale, ovvero di tutte le preventive operazioni di verifica dello stabile oggetto d'intervento, sia dello stato attuale che di quello post demolizione, nonché della progettazione sia degli interventi di demolizione che di quelli complementari di adeguamento alla variata conformazione strutturale dell'edificio;
- - della componente impiantistica, ovvero di tutte le preventive operazioni di verifica degli impianti tecnologici e di antincendio, nonché di progettazione degli interventi complementari di adeguamento alla variata conformazione dell'edificio, comprensive delle nuove certificazioni dei menzionati impianti;
- - della componente di carattere architettonica e di rifinitura, ovvero di tutte le preventive operazioni di verifica, nonché di progettazione degli interventi complementari di adeguamento alla variata conformazione dell'edificio;
- - dell'entità degli interventi di carattere edilizio e del particolare contesto logistico in cui verranno eseguiti, nonché della componente della sicurezza durante la loro esecuzione (D.L. 81/2008)
- - tenuto anche conto della componente funzionale, ovvero della variata conformazione geometrica e di superficie dell'immobile staggito;

è possibile ritenere che, in ragione all'entità delle opere di demolizione e dei conseguenziali interventi "complementari", nonché della variata conformazione dell'edificio, i costi di un'eventuale demolizione necessaria abbiano un'incidenza pari a circa il 50% del valore dell'immobile staggito (già determinato nella CTU depositata in 2.286.828,50 €), pertanto, in considerazione di un'eventuale demolizione necessaria e dei conseguenziali interventi "complementari", nonché della variata conformazione dell'edificio, il valore a base d'asta dell'immobile staggito sarà pari a 1.143.414,25 € (2.286.828,50 € \* 50%).

#### 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.giustizia.it](http://www.tribunale.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. Resta fermo l'obbligo dell'aggiudicatario di presentare a proprie ed esclusive spese eventuale domanda di condono edilizio entro 120 giorni dal decreto di trasferimento a norma degli articoli 17 e 40 l. 28 febbraio 1947, n. 47, successive modifiche ed integrazioni, e D.P.R. 6/06/2001, n. 380.

STATO DI POSSESSO: Per maggiori informazioni contattare il custode giudiziario: avv. Simona Susi con studio in Sulmona, Viale Sant'Antonio1, tel 0864 204990, 347 9142011, indirizzo mail [simonasusi@g.mail.com](mailto:simonasusi@g.mail.com), pec [avvsimonasusi@puntopec.it](mailto:avvsimonasusi@puntopec.it)

RICHIESTA DI SOPRALLUOGO: ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c., i soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare i beni posti in vendita mediante il Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) oppure contattando il custode giudiziario ai recapiti di seguito indicati.

Alcune importanti disposizioni normative e di prassi, la disciplina della pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari senza incanto", che sono allegate al presente avviso e ne formano parte integrante l'avv. Simona Susi con studio in Sulmona, Viale Sant'Antonio1, tel 0864 204990, 347 9142011, indirizzo mail [simonasusi@gmail.com](mailto:simonasusi@gmail.com), pec [avvsimonasusi@puntopec.it](mailto:avvsimonasusi@puntopec.it) è stato nominato Custode Giudiziario dei sopra indicati immobili ex art. 591-bis c.p.c.; allo stesso potranno essere richieste (preferibilmente a mezzo e-mail) informazioni sui beni in vendita e indicazioni su aspetti procedurali.

Al presente avviso, oltre che all'ordinanza e alla relazione di stima, viene data pubblicità, oltre che tramite affissione nell'Albo del Tribunale di Sulmona, mediante la pubblicazione sulla rivista "Newspaper Aste", sui siti internet [www.astalegale.net](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 pubblichino nelle forme di cui sopra e notificarsi 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.

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

Sulmona, 3 giugno 2026

Il Professionista Delegato  
Notaio Massimiliano Spartano

**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 minorenni, 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. 18/23 " di importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° 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 Credito Cooperativo di Pratola Peligna con IBAN IT75U087474071000000053266* intestato a "Tribunale di Sulmona – Proc. Esecutiva n. 18/23" con causale: "Versamento cauzione E.I. 18/23"; 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.

Sulmona, 3 giugno 2026

Il Professionista Delegato  
Notaio Massimiliano Spartano