

TRIBUNALE DI SULMONA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA

SINCRONA MISTA (ART. 22 D.M. GIUSTIZIA 32/15)

Il sottoscritto Avv. Luigi LA CESA nato il 19.02.1965 in Pescasseroli con studio nella stessa città alla Piazza Umberto, I n. 13, iscritto nell'elenco speciale ex art. 179-ter disp. att. c.p.c,

VISTA

l'ordinanza emanata dal Giudice dell'Esecuzione di Codesto Tribunale Dott. Luca Pelliccia con cui il sottoscritto è stato delegato al compimento delle operazioni di vendita del compendio pignorato nella procedura esecutiva immobiliare n. 70/25 e con cui è stata disposta la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista prevista nell'art. 22 del DM Giustizia 32/15, che consente la presentazione sia di offerte cartacee, e quindi la partecipazione personale dell'offerente alle operazioni di vendita, sia la presentazione di offerte e la partecipazione alle operazioni di vendita per via telematica

DA' PUBBLICO AVVISO E RENDE NOTO

- che il giorno **27 NOVEMBRE 2026** alle ore 10:00 presso lo Studio Legale Faraglia sito in Sulmona alla Via Panfilo Serafini n. 4, per gli offerenti che intendono presentare offerte cartacee, ed all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it>, per gli offerenti che intendono depositare offerte con modalità telematica, si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista della quota di 1000/1000 della piena proprietà di una unità abitativa sita in Goriano Sicoli (AQ) alla via Città di Statule n. 7, di seguito indicata e meglio descritta nella relazione tecnica redatta dall'Ing. Giuseppe Accili con studio in Sulmona, alla quale si fa espresso rinvio per ciò

che concerne l'identificazione e la descrizione del bene, la sua consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

Fabbricato al piano terra e al piano primo dell'aggregato edilizio in Via Città di Statule a Goriano Sicoli (AQ), costituito da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, w.c.-sottoscala, due camere -di cui una con balcone-, bagno e disimpegno; di superficie commerciale pari a 116 mq, sprovvisto di certificato di abitabilità, ma provvisto di A.P.E.

L'immobile è distinto in N.C.E.U. del Comune di Goriano Sicoli al Foglio 7 Particella 283 Subalterno 8, Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 5 vani, Via Città di Statule snc, Piani T - 1, rendita € 242,73, superficie totale 116 m².

Al piano terra è ubicato il reparto giorno, costituito da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina e w.c.-sottoscala.

Si precisa che dal pianerottolo antistante alla porta del locale cucina, si accede, tramite la scala di marmo, al 1° piano superiore.

Al piano primo è ubicato il reparto notte costituito da due camere, di cui una con balcone, bagno e disimpegno.

Il bagno è con lavabo, vaso igienico, bidè e doccia.

L'alloggio sopra descritto è parte dell'*Aggregato* sismico *n. 14, Cons. "Via G. Paolucci"*, oggetto dei *Lavori conseguenti l'evento sismico del 6 aprile 2009 – Riparazione con miglioramento sismico (OPCM 3790 e 3881)*.

L'Esperto, nella relazione di stima, ha precisato che nella planimetria catastale è rappresentato, al piano primo, un ripostiglio sopra il vano scala, con accesso dalla camera con balcone ma nel corso del sopralluogo ha accertato la insussistenza di detto ripostiglio.

Ha rilevato, inoltre, che nella visura catastale, relativamente ai *Dati di superficie* è indicata la *Totale: 116 m²* e la *Totale escluse aree scoperte: 116 m²* e che, quindi, non è indicata la *superficie del balcone* di $1,60 \times 0,40 = 0,64 \text{ m}^2 \approx 1 \text{ m}^2$, quale *area scoperta*.

Ha precisato, pertanto, che ai sensi del comma 1-bis dell'art. 29 della legge 27/2/1985, n. 5, non c'è conformità dei dati e delle planimetrie catastali con lo stato di fatto dell'unità immobiliare e che dette difformità sono comunque regolarizzabili.

Rispetto al titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori (Permesso di costruire n. 11/2014), l'Esperto ha rilevato le due seguenti difformità: 1) riduzione della larghezza del bagno ed ampliamento della superficie della camera contigua, con modifica della conformazione geometrica del tramezzo divisorio bagno-camera; 2) omessa realizzazione del ripostiglio, precisando che la prima si configura come una diversa distribuzione degli spazi interni; la seconda, invece, si concretizza con la non realizzazione di un piccolo locale accessorio.

Nella relazione di stima, alla quale si rinvia, l'Esperto, riguardo le su indicate difformità, ha concluso che la porzione di fabbricato in vendita, realizzata nel rispetto delle norme tecniche sulle strutture portanti in zona sismica, è conforme al PRG, al Piano di Ricostruzione e rispetta i vincoli paesaggistici e del Parco, ma è in difformità del Permesso di costruire.

Sussiste perciò regolarità urbanistica, ma non la regolarità edilizia.

Per la regolarizzazione delle difformità si rinvia alla relazione di stima che le persone interessate dovranno attentamente esaminare;

-il compendio immobiliare sopra descritto viene posto in vendita, in un unico lotto, al prezzo di stima di seguito indicato:

LOTTO UNICO: €. 88.000,00

- che la relazione tecnica è stata pubblicata ovvero è in corso di pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle Vendite Pubbliche PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti internet www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it e sul sito www.tribunalesulmona.it, ove dovranno essere consultate dall'offerente unitamente agli allegati;

- che l'immobile, attualmente nel possesso del sottoscritto professionista che svolge anche le funzioni di Custode Giudiziario, viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia per i vizi, per evizione, salvo quanto previsto dall'art. 2921 c.c., molestie e pretese di eventuali conduttori.

Sono a carico della procedura esecutiva tutte le spese vive per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle ipoteche e di ogni altro vincolo pregiudizievole gravante sull'immobile.

Sono a carico della parte aggiudicataria tutte le spese per il trasferimento dell'immobile ed accessori, ivi compresa la parte spettante al professionista delegato per le operazioni successive all'incanto così come liquidato dal Giudice dell'esecuzione;

-che è stato designato Custode Giudiziario del compendio pignorato il sottoscritto Avv. Luigi La Cesa che potrà essere contattato, per un sopralluogo, al n. 3356067706, all'indirizzo email: avvocatolacesa@tiscali.it od anche mediante il portale delle vendite pubbliche.

CONTENUTO E MODALITA' DI DEPOSITO DELLE OFFERTE CARTACEE (ART. 571 C.P.C.)

Ai fini della partecipazione alla **vendita senza incanto** le offerte di acquisto

cartacee dovranno essere depositate in carta legale, ovvero con un bollo di €. 16,00, secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c, **dalle ore 9:00 alle ore 12:00 del 25.11.2026 presso lo Studio Legale Faraglia in Sulmona alla via Panfilo Serafini n. 4.**

Le offerte dovranno essere redatte in forma scritta e presentate in busta chiusa (secondo le modalità di cui all'art. 571 c.p.c.). Sulla busta saranno annotati, a cura del Professionista Delegato o di un suo incaricato, il numero della procedura, il nome, previa identificazione di chi materialmente procede al deposito (che potrà essere anche 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.

L'offerta dovrà contenere, oltre all'indicazione del prezzo di acquisto ex art. 571 c.p.c, e dei tempi di versamento del saldo prezzo (che dovrà avvenire entro novanta giorni dalla data di aggiudicazione), l'indicazione della procedura in oggetto (70/25 RGE Trib. Sulmona) la descrizione del lotto per il quale si partecipa, l'indicazione delle generalità complete dell'offerente¹, del suo stato civile, del regime patrimoniale di cui alla L. 151/75, del codice fiscale, di un eventuale indirizzo e-mail e di un numero di telefono.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge presenzi all'asta e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.

Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori ed alla

¹ *Si precisa che non è possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso dall'offerente.*

stessa dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri.

All'offerta dovrà essere allegata fotocopia del documento d'identità dell'offerente ovvero, nel caso di società, visura camerale in carta libera recante data non anteriore a tre mesi dalla quale risultino anche i poteri conferenti all'offerente.

L'offerente dovrà dichiarare nell'offerta la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Sulmona o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante dai pubblici elenchi, ai sensi dell'art. 582 c.p.c; in mancanza, le notificazioni e le comunicazioni gli verranno effettuate in Cancelleria.

Dovrà dichiarare altresì di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia allegato e integrazione della stessa e le modalità ed i tempi di versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento.

Nel caso in cui l'offerente risieda fuori dal territorio 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. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

L'offerta va accompagnata da una cauzione, in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto per il lotto, da versare a mezzo di assegno circolare non

trasferibile o vaglia postale equivalente intestato alla E.I. 70/25 RGE Tribunale di Sulmona da inserire nella busta chiusa contenente l'offerta.

CONTENUTO E MODALITA' DI DEPOSITO DELLE OFFERTE TELEMATICHE (ART. 12 e 13 DEL D.M. GIUSTIZIA 32/15)

Si segnalano, innanzitutto, le operazioni preliminari che si rendono necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematiche e cioè:

- 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 32/15 pubblicate nel portale predetto;
- 3) la lettura del D.M. Giustizia 32 del 26.02.2015 reperibile sul sito www.normattiva.it;
- 4) la lettura del Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica reperibile sul predetto portale delle vendite pubbliche (sezione FAQ).

Si evidenzia altresì che 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.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, **il presentatore dell'offerta telematica può essere unicamente l'offerente**, oppure, in alternativa, **uno degli offerenti (nel caso siano più di uno) o il legale rappresentante della società/ente offerente.**

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.

Le offerte di acquisto con modalità telematiche scontano, come le offerte cartacee, l'imposta di bollo (che deve essere versata con il bollo digitale)² ed oltre ai dati indicati con riferimento all'offerta cartacea³, dovrà contenere:

- l'entità della cauzione prestata, che dovrà essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'orario ed il numero CRO del bonifico effettuato per il suo versamento (a tal fine si precisa che il codice IBAN del libretto di deposito intestato a TRIBUNALE DI SULMONA RGEI 70-2025, in essere presso la Filiale di Sulmona della BANCA DEL FUCINO S.p.a. è il seguente: **IT69Y 03124 40800 040000102008**);
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 del D.M. 32/15 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal predetto DM 32/15;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Le offerte dovranno essere depositate **entro le ore 12:00 del 25 NOVEMBRE 2026** come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche, mediante invio all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

² L'offerta può essere presentata anche senza bollo ma, in tal caso, si incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni.

³ Per il contenuto dell'offerta telematica si rinvia al paragrafo sul contenuto dell'offerta cartacea.

Si fa presente che il Portale non accetta offerte trasmesse al di fuori dei termini su indicati per la presentazione delle offerte. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente e pertanto non saranno accettati reclami nel caso in cui le attività sopra richieste non verranno completate entro i termini anzidetti.

Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto ai termini sopra indicati. 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'art. 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. I documenti da allegare all'offerta dovranno essere redatti con modalità telematiche (files).

Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono contenute negli artt. 13 e 14 del D.M. 32/15.

Oltre ai documenti indicati nel paragrafo precedente sull'offerta cartacea, deve essere allegata la prova del versamento della cauzione a garanzia dell'offerta (di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto), da effettuarsi con bonifico nel quale dovrà essere indicato il numero della esecuzione ed il lotto che si intende acquistare. Al fine di consentire l'accredito della cauzione in tempo utile, si consiglia di effettuare il bonifico con congruo anticipo rispetto al termine ultimo per la presentazione delle offerte (**almeno 5 giorni lavorativi prima del termine ultimo per il deposito delle offerte**).

**SI PRECISA CHE IL LIBRETTO DI DEPOSITO SOPRA INDICATO
NON ACCETTA BONIFICI ISTANTANEI.**

Il mancato accredito del bonifico sul libretto sopra indicato entro e non oltre il termine di presentazione dell'offerta, è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta.

INEFFICACIA DELLE OFFERTE

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., così come riformato dal D.L. n. 83/2015 convertito in L. 132/2015, l'offerta non è efficace (oltre che nelle ipotesi di deposito in giorni diversi da quelli indicati o di mancata prestazione della cauzione) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta. Pertanto si potrà presentare un'offerta al massimo inferiore del 25% del prezzo base d'asta. In tal caso, tuttavia, ai sensi dell'art. 573, II comma, c.p.c., se è stata presentata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. da parte del creditore, dovendo questa contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore al prezzo base d'asta, il Giudice non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione al creditore.

**SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON
MODALITA' SINCRONA MISTA**

Come sopra indicato, è fissata per il giorno **27 NOVEMBRE 2026 dalle ore 10:00**, per chi ha presentato l'offerta in formato cartaceo, la convocazione delle parti e degli offerenti dinanzi al sottoscritto professionista delegato Avv. Luigi La Cesa, presso lo Studio Legale Faraglia in Sulmona alla Via Panfilo Serafini n. 4 per la deliberazione sulla offerta.

Coloro, invece, che hanno presentato l'offerta con modalità telematica, dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione internet ed utilizzo

delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato.

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 telematica 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 offerta telematica. Il sottoscritto delegato, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita, procederà all'apertura delle buste sia cartacee che telematiche verificandone preliminarmente l'efficacia ai sensi dell'art. 571, II comma, c.p.c.

In caso di presenza di più offerte, anche per importi differenti, si potrà procedere alla gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c. con offerte minime in aumento non inferiori ad €. €. 1.500,00.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte di acquisto e dopo che il delegato avrà provveduto all'inserimento nel Portale del Gestore della Vendita Telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, fatte salve eventuali criticità che verranno immediatamente comunicate dal professionista a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Nel corso della gara ciascuna offerta in aumento deve essere effettuata nel termine di due minuti dall'offerta precedente. Il delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica i rilanci e le osservazioni di coloro che stanno partecipando personalmente così che siano resi visibili a coloro che partecipano con modalità telematiche, nel rispetto di

quanto previsto nell'art. 20, III comma, del D.M. 32/2015.

Il bene verrà aggiudicato al migliore offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione dal creditore; in tal caso, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c. Se gli offerenti, invece, non aderiscono alla gara, bisogna distinguere le seguenti ipotesi: 1) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al migliore offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.; 2) in caso di offerte al medesimo prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c; in mancanza di istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato la busta (cf. novella ex d.l. 20.6.2015 n. 83, pubblicato in G.U. 27.6.2015 n. 147, conv. con la L. 132/15).

Trattandosi di esecuzione individuale l'aggiudicazione è comunque definitiva.

VERSAMENTO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

Dovranno essere versati, nel termine di giorni novanta dall'aggiudicazione, il prezzo di aggiudicazione al netto della cauzione e le spese di trasferimento; queste ultime da quantificarsi forfettariamente nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione (30% del prezzo di aggiudicazione per gli immobili soggetti

ad IVA non nella misura agevolata), salvo minore importo indicato dal delegato in caso di agevolazioni fiscali.

Nel caso di offerta cartacea il versamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato a mezzo di due distinti assegni circolari non trasferibili intestati alla E.I. 70/25 Tribunale di Sulmona, da consegnare o da inviare all'Avv. Luigi La Cesa previe intese telefoniche.

Nel caso di offerta telematica il versamento sia del saldo prezzo che delle spese di trasferimento potrà essere effettuato, sempre nel termine massimo di novanta giorni dall'aggiudicazione, mediante due distinti bonifici sul conto o libretto il cui codice IBAN il sottoscritto professionista delegato provvederà a comunicare all'aggiudicatario. Mediante bonifico potrà effettuare il versamento anche chi ha presentato l'offerta cartacea, nel caso non fosse possibile la consegna degli assegni presso lo studio.

Nell'ipotesi di versamento con bonifico, l'aggiudicatario provvederà a trasmettere al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito in tempo utile per effettuare le necessarie verifiche.

Il versamento del prezzo potrà essere effettuato anche ai sensi dell'art. 585, III comma, c.p.c.

E' esclusa la possibilità di rateazione del prezzo di aggiudicazione.

Il professionista delegato provvederà al versamento del prezzo, della cauzione e delle spese di trasferimento secondo le modalità stabilite nell'ordinanza di delega.

Ai sensi dell'art. 587 c.p.c. se il versamento non fosse effettuato nel termine sopra indicato verrebbe dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, pronunciata la perdita della cauzione e quindi disposto un nuovo incanto; se il prezzo che

se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza.

L'asta sopra indicata viene resa nota mediante inserimento del presente avviso di vendita nel Portale delle vendite pubbliche, mediante pubblicazione di un suo estratto sulla rivista "Newspaper Aste", nonché mediante pubblicazione sui siti internet www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it e sul sito www.tribunalesulmona.it dell'avviso con la relazione di stima e le foto degli immobili.

L'avviso di vendita verrà anche notificato alle parti della procedura.

Per più approfondite informazioni e per un sopralluogo presso l'immobile potrà essere contattato il sottoscritto professionista al numero al n. 3356067706, all'indirizzo email: *avvocatolacesa@tiscali.it* od anche mediante il portale delle vendite pubbliche.

Sulmona, 01.09.2026

IL DELEGATO E CUSTODE GIUDIZIARIO

Avv. Luigi LA CESA