

TRIBUNALE DI SULMONA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA'

ESCLUSIVAMENTE CARTACEA

Il sottoscritto Avv. Margherita Faraglia nata il 03.09.1969 in Avezzano con studio in Sulmona alla via Panfilo Serafini n. 4, 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. 28/21

VISTO

il provvedimento del 23.10.2025¹ del Giudice dell'Esecuzione predetto con cui è stata autorizzata la vendita senza incanto con modalità esclusivamente cartacea e con la partecipazione personale dell'offerente il giorno dell'asta

DA' PUBBLICO AVVISO E RENDE NOTO

- che il giorno **27 NOVEMBRE 2026** dalle ore 10:45 presso il suo studio sito in Sulmona alla Via Panfilo Serafini n. 4, si procederà alla vendita senza incanto con modalità cartacea della quota di 1000/1000 della piena proprietà delle dodici cantine ubicate al piano seminterrato 1 del fabbricato A del Condominio denominato "Orsa Maggiore" sito nel Comune di Castel di Sangro (AQ) in località Panoramica-La Croce, precisamente alla via Avezzano n. 16, di seguito indicate e meglio descritte nella relazione tecnica redatta dall'Arch. Ana Paula

¹ *E' stata disposta la vendita con modalità solo cartacea per contenere i costi della procedura stante l'esiguo valore dei beni in vendita*

Borralheiro Da Silva con studio in Pratola Peligna, alla quale si fa espresso rinvio per ciò che concerne l'identificazione e la descrizione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Lotto 1 - Cantina sub. 113

Cantina censita in N.C.E.U del Comune di Castel di Sangro al foglio 37 particella 6168, subalterno 113, categoria C/2, classe 1, di consistenza 4 m², superficie catastale totale: 4 m², posta al piano S1, rendita: 6,82 euro.

Detta unità immobiliare confina, a nord-est, con la cantina sub 117 (lotto 5), a sud-est con la cantina sub 114 (lotto 2), a sud-ovest e nord-ovest con passaggio carrabile comune.

Nella relazione di stima è precisato che il bene si trova in buone condizioni di conservazione ed è dotato di porta in lamiera zincata di alluminio e di feritoie di aerazione.

Lotto 2 - Cantina sub. 114

Cantina censita in N.C.E.U. del Comune di Castel di Sangro al foglio 37 particella 6168, subalterno 114, categoria C/2, classe 1, di consistenza 4 m², superficie catastale totale: 4 m², posta al piano S1, rendita: 6,82 euro.

Detta unità immobiliare confina, a nord-est, con la cantina sub 118 (lotto 6), a sud-est, con la cantina sub 115 (lotto 3), a nord-ovest con la cantina sub 113 (lotto 1) e a sud-ovest con lo spazio di manovra comune.

Nella relazione di stima è precisato che il bene è dotato di porta in lamiera zincata di alluminio e di feritoie di aerazione.

Lotto 3 - Cantina sub. 115

Cantina censita in N.C.E.U. del Comune di Castel di Sangro al foglio 37 particella 6168, subalterno 115, categoria C/2, classe 1, di consistenza 4 m², superficie catastale totale: 4 m², posta al piano S1, rendita: 6,82 euro.

Detta unità immobiliare confina, a nord-est, con la cantina sub 119 (lotto 7), a sud-est, con la cantina sub 116 (lotto 4), a nord-ovest con la cantina sub 114 (lotto 2) e, a sud-ovest, con lo spazio di manovra comune.

Nella relazione di stima è precisato che il bene è dotato di porta in lamiera zincata di alluminio e di feritoie di aerazione.

Lotto 4 - Cantina sub. 116

Cantina censita in N.C.E.U. del Comune di Castel di Sangro al catasto fabbricati al foglio 37 particella 6168, subalterno 116, categoria C/2, classe 1, di consistenza 5 m², superficie catastale totale: 4 m², posta al piano S1, rendita: 8,52 euro.

Detta unità immobiliare confina, a nord-est, con la cantina sub 44 (altra proprietà), a sud-est con il sub 14 (altra proprietà), a nord-ovest con la cantina sub 115 (lotto 3) e a sud-ovest con lo spazio di manovra comune.

Nella relazione di stima è precisato che il bene è dotato di porta in lamiera zincata di alluminio e di feritoie di aerazione.

Lotto 5 - Cantina sub. 117

Cantina censita in N.C.E.U. del Comune di Castel di Sangro al foglio 37 particella 6168, subalterno 117, categoria C/2, classe 1, di consistenza 4 m², superficie catastale totale: 4 m², posta al piano S1, rendita: 6,82 euro.

Detta unità immobiliare confina, a nord-est e a nord-ovest, con lo spazio di manovra comune, a sud-est con il sub 118 (lotto 6) e a sud-ovest con la cantina sub 113 (lotto 1).

Nella relazione di stima è precisato che il bene è dotato di porta in lamiera zincata di alluminio e di feritoie di aerazione.

Lotto 6 - Cantina sub. 118

Cantina censita in N.C.E.U. del Comune di Castel di Sangro al foglio 37 particella 6168, subalterno 118, categoria C/2, classe 1, di consistenza 4 m², superficie catastale totale: 4 m², posta al piano S1, rendita: 6,82 euro.

Detta unità immobiliare confina, a nord-est, con lo spazio di manovra comune, a nord-ovest con il sub 117 (lotto 5), a sud-est con il sub 119 (lotto 7) e a sud-ovest con la cantina sub 114 (lotto 2).

Nella relazione di stima è precisato che il bene è dotato di porta in lamiera zincata di alluminio e di feritoie di aerazione.

Lotto 7 - Cantina sub. 119

Cantina censita in N.C.E.U. del Comune di Castel di Sangro al foglio 37 particella 6168, subalterno 119, categoria C/2, classe 1, di consistenza 4 m², superficie catastale totale: 4 m², posta al piano S1, rendita: 6,82 euro.

Detta unità immobiliare confina, a nord-est, con lo spazio di manovra comune, a nord-ovest con il sub 118 (lotto 6), a sud-est con il sub 44 (altra proprietà) e a sud-ovest con la cantina sub 115 (lotto 3).

Lotto 8 - Cantina sub. 120

Censita in N.C.E.U. del Comune di Castel di Sangro al foglio 37 particella 6168, subalterno 120, categoria C/2, classe 1, di consistenza 4 m², superficie catastale totale: 4 m², posta al piano S1, rendita: 6,82 euro.

Detta unità immobiliare confina, a nord-ovest e a sud-ovest, con lo spazio di manovra comune, a nord-est con il sub 124 (altra proprietà) e a sud-est con il sub 121 (lotto 9).

Nella relazione di stima è precisato che il bene è dotato di porta in lamiera zincata di alluminio e di feritoie di aerazione.

Lotto 9 - Cantina sub. 121

Cantina censita in N.C.E.U. del Comune di Castel di Sangro al foglio 37 particella 6168, subalterno 121, categoria C/2, classe 1, di consistenza 4 m², superficie catastale totale: 4 m², posta al piano S1, rendita: 6,82 euro.

Detta unità immobiliare confina, a sud-ovest, con lo spazio di manovra comune, a nord-ovest con il sub 120 (lotto 8), a nord-est con il sub 125 (altra proprietà) e a sud-est con il sub 122 (lotto 10).

Nella relazione di stima è precisato che il bene è dotato di porta in lamiera zincata di alluminio e di feritoie di aerazione.

Lotto 10 - Cantina sub. 122

Cantina censita in N.C.E.U. del Comune di Castel di Sangro al foglio 37 particella 6168, subalterno 122, categoria C/2, classe 1, di consistenza 4 m², superficie catastale totale: 4 m², posta al piano S1, rendita: 6,82 euro.

Detta unità immobiliare confina, a sud-ovest, con lo spazio di manovra comune, a nord-ovest con il sub 121 (lotto 9), a nord-est con il sub 126 (lotto 11) e a sud-est con il sub 123 (altra proprietà).

Nella relazione di stima è precisato che il bene è dotato di porta in lamiera zincata di alluminio e di feritoie di aerazione.

Lotto 11 - Cantina sub. 126

Censita in N.C.E.U. del Comune di Castel di Sangro al foglio 37 particella 6168, subalterno 126, categoria C/2, classe 1, di consistenza 4 m², superficie catastale totale: 4 m², posta al piano S1, rendita: 6,82 euro.

Detta unità immobiliare confina, a nord-est, con lo spazio di manovra comune,

a nord-ovest con il sub 125 (altra proprietà), a sud-ovest con il sub 122 (lotto 10) e a sud-est con il sub 127 (lotto 12).

Nella relazione di stima è precisato che il bene è dotato di porta in lamiera zincata di alluminio e di feritoie di aerazione.

Lotto 12 Cantina sub. 127

Cantina censita in N.C.E.U. del Comune di Castel di Sangro al foglio 37 particella 6168, subalterno 127, categoria C/2, classe 1, di consistenza 4 m², superficie catastale totale: 5 m², posta al piano S1, rendita: 6,82 euro.

Detta unità immobiliare confina, a nord-est, con lo spazio di manovra comune, a nord-ovest con il sub 126 (lotto 11), a sud-ovest con il sub 123 (altra proprietà) e a sud-est con il sub 16 (altra proprietà).

Nella relazione di stima è precisato che il bene è dotato di porta in lamiera zincata di alluminio e di feritoie di aerazione.

Conformità urbanistico edilizia

L'Esperto, nella relazione di stima, ha rilevato che confrontando la situazione di fatto con gli elaborati grafici allegati alla richiesta della CONCESSIONE A COSTRUIRE n. 16 rilasciata in data 04/03/1985, si evince che sussistono delle difformità consistenti in una diversa distribuzione interna del piano seminterrato con parziale cambio di destinazione d'uso.

A tal proposito, ha rilevato che nella relazione allegata al progetto assentito, vi è riportato che il piano seminterrato avrebbe dovuto avere destinazione a garages, mentre oltre ai garages sono state realizzate anche le cantinole.

Inoltre, a seguito di ulteriori indagini, ha accertato che le difformità sono presenti anche sull'intero complesso condominiale.

Ha precisato, tuttavia, che le parti aggiudicatarie potrebbero far ricorso al

condono edilizio di cui all'art. 40 c.6 della L.47/1985 entro 120 giorni dal trasferimento, poiché sussistono le seguenti condizioni:

-la ragione del credito risale al 26/07/1996 (data di registrazione dell'atto di concessione di mutuo fondiario a lungo termine);

-l'abuso è stato realizzato prima del 1990, come riscontrabile sulle planimetrie catastali alla presente allegate;

-le difformità sono sanabili poiché riguardano cambio di destinazione d'uso e di ripartizione interna, senza aumenti di volume e/o di superficie.

L'Esperto, da ultimo, ha comunque precisato che la soluzione prospettata è finalizzata soltanto alla valutazione economica del compendio immobiliare pignorato e non può essere sostituita da una accurata consulenza specifica di un tecnico abilitato.

Per le spese occorrenti per la regolarizzazione delle difformità sin rinvia alla relazione di stima;

-che il compendio immobiliare sopra descritto (valore complessivo €. 22.600,00) viene posto in vendita, in dodici distinti lotti agli orari ed ai prezzi di stima di seguito indicati:

LOTTO 1 alle ore 10:45 ad €. 2.054,00

LOTTO 2 alle ore 11:00 ad €. 2.054,00

LOTTO 3 alle ore 11:15 ad €. 2.054,00

LOTTO 4 alle ore 11:30 ad €. 2.054,00

LOTTO 5 alle ore 11:45 ad €. 1.792,00

LOTTO 6 alle ore 12:00 ad €. 1.742,00

LOTTO 7 alle ore 12:15 ad €. 1.742,00

LOTTO 8 alle ore 12:30 ad €. 1.825,00

LOTTO 9 alle ore 12:45 ad €. 1.825,00

LOTTO 10 alle ore 13:00 ad €. 1.825,00

LOTTO 11 alle ore 13:15 ad €. 1.825,00

LOTTO 12 alle ore 13:30 ad €.1.808,00

- 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 dovrà essere consultata dall'offerente unitamente agli allegati;

- che gli immobili, attualmente liberi, vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per i vizi, per evizione, salvo quanto previsto dall'art. 2921 c.c, molestie e pretese di eventuali conduttori.

Con provvedimento del 23.10.2025 il G.E. ha stabilito che le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili sono a carico della parte aggiudicataria. A tal proposito, si precisa che a seguito degli ultimi accertamenti effettuati dall'Esperto, risalenti al 27.8.2025, si è verificato che grava sugli immobili solo la trascrizione del pignoramento che ha introdotto la presente esecuzione.

Sono a carico dell'aggiudicatario, inoltre, 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. Margherita Faraglia la quale potrà essere contattata, per un sopralluogo, al n. 0864.33774, all'indirizzo email: studiolegalafaraglia@email.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 del sottoscritto professionista 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 (28/21 RGE Trib. Sulmona) la descrizione del lotto per il quale si partecipa, l'indicazione delle generalità complete dell'offerente², del suo stato civile, del regime patrimoniale di cui alla L. 151/75, del codice fiscale, di un

² Si precisa che non è possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso dall'offerente.

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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori ed alla 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 conferiti 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 R.G.E.I. 28/2021 da inserire nella busta chiusa contenente l'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

Come sopra indicato, è fissata per il giorno **27 NOVEMBRE 2026 dalle ore 10:45**, la convocazione delle parti e degli offerenti dinanzi al sottoscritto professionista delegato Avv. Margherita Faraglia, presso il suo studio in Sulmona alla Via Panfilo Serafini n. 4 per la deliberazione sulla offerta.

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 €.500,00 per ciascun lotto.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte di acquisto, 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 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.

Il versamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato a mezzo di due distinti assegni circolari non trasferibili intestati alla R.G.E.I. 28/2021, da consegnare o da inviare all'Avv. Margherita Faraglia presso il suo studio in Sulmona alla Via Panfilo Serafini n. 4.

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, 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.

Più informazioni e per un sopralluogo potrà essere contatto il sottoscritto professionista delegato, che svolge anche le funzioni di Custode Giudiziario, al numero 0864.33.774 o all'indirizzo email: studiolegalefaraglia@email.it.

Sulmona, 09.09.2026

IL DELEGATO E CUSTODE GIUDIZIARIO

Avv. Margherita FARAGLIA