

Tribunale di Sulmona

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Nel procedimento esecutivo immobiliare
R.G.E. n. 31/2025 promosso da BCC NPLS 2022 s.r.l.

Avviso di vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista

L'Avv. Francesco di Genova, c.f.: DGN FNC 75T03 I804J, del foro di Sulmona e con studio ivi, in via Stazione Introdacqua, n. 51, tel. & fax 0864.567084, indirizzo p.e.o.: *francesco_digenova@hotmail.it*, indirizzo p.e.c.: *avvfrancescodigenova@puntopec.it*, iscritto nell'elenco di cui all'art. 179 *ter* disp. att. c.p.c., delegato ai sensi e per gli effetti dell'art. 591-*bis* c.p.c. con ordinanza di delega del Giudice delle Esecuzioni emessa in data 28.5.2026, nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe,

AVVISA

che il giorno **mercoledì, 25 novembre 2026**, alle ore sottoindicate, presso il suo studio professionale sito in Sulmona, via Stazione Introdacqua, n. 51, 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 sul seguente bene immobile, che viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO UNICO – UDIENZA DI VENDITA ALLE ORE 10:00

Prezzo base: euro 130.000,00 – offerta minima: euro 97.500,00 – rilancio minimo: euro 1.500,00 in caso di gara.

Il lotto formante il compendio immobiliare oggetto di vendita, meglio descritto in ogni aspetto, materiale e giuridico, nella consulenza estimativa (perizia) in atti, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta, può essere identificato come segue:

BENE 1: per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000.

Edificio residenziale sito in Pratola Peligna (Aq), tra via Tevere e via Cesare Battisti. Si sviluppa su tre livelli, risulta formato da un piano terra accessibile da via Tevere e da un piano primo e secondo accessibili da via Cesare Battisti; il piano terra risulta composto da un'autorimessa accessibile da via Tevere avente

una superficie netta pari a 27.87 mq ed un'altezza di 2.7 m e da un locale deposito avente una superficie netta di 39.82 mq che, per effetto di una copertura a volta, ha un'altezza variabile da 1.8 a 3.00 mt., anch'esso accessibile da via Tevere. Il primo piano, accessibile da via Cesare Battisti, risulta composto da ingresso, soggiorno, bagno, disimpegno e camera aventi complessivamente una superficie netta di 54.77 mq ed un'altezza compresa tra 2.52 e 2.72 mt.; la camera da letto risulta dotata di un piccolo balcone avente una superficie di circa 0.48 mq; il piano secondo, composto da bagno, disimpegno, camera, sviluppa una superficie netta pari a 27.15 mq ed un'altezza pari a 2.8 mt.; la camera da letto risulta dotata sul fronte di via Tevere di un piccolo balcone avente una superficie di circa 0.22 mq oltre ad un terrazzo di 35.35 mq, mentre il bagno ha un balcone sul fronte di via Cesare Battisti avente una superficie di 1.45 mq; detti piani, che sono tra loro collegati da una gradinata interna in metallo, sviluppano rispettivamente una superficie lorda pari a 86.62 mq (piano terra), 83.03 mq (piano primo), 48.03 mq+35.35 mq di terrazzo (piano secondo).

Inoltre, vi è un terzo piano (sottotetto) destinato a locale di sgombero accessibile da una botola posta nel disimpegno del secondo piano avente una superficie netta complessiva di 31.75 mq, con un'altezza variabile da 0.85 mt. a 1.95 mt e, per la parte abitabile, una superficie lorda di 17.5 mq per un'altezza variabile da 1.5 mt a 1.95 mt.

Detto immobile, ubicato tra via Cesare Battisti e via Tevere, relativamente ai piani terra, primo e secondo sviluppa una superficie netta coperta complessiva pari a 149.61 mq, scoperta di 36.08 mq ed una superficie lorda complessiva di 217.68 mq, ricade secondo il P.R.G. vigente nel comune di Pratola Peligna (Aq), in "Zona residenziale di completamento di tipo B" regolata dall'art. 6 delle N.T.A. e catastalmente risulta censito al N.C.E.U. al foglio 5 particella n. 30 sub 7, 9 e 10.

DESCRIZIONE

Sull'edificio in questione, ricadente nella prima cinta espansiva della città presumibilmente edificata tra la fine del 1800 e gli inizi del 1900, a seguito del rilascio da parte del comune di Pratola Peligna (Aq) in data 29 settembre 2006 del Permesso di Costruire n. 73 sono stati effettuati interventi di "Ristrutturazione con sopraelevazione"; successivamente, a seguito di presentazione della CILAs prot. n. 15342 del 19.9.2022 relativa al progetto per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria con riduzione del rischio sismico e di efficientamento energetico del Condominio Arno 1, sito nel Comune di Pratola Peligna (Aq), tra le vie Arno, Tevere e Cesare Battisti – ai sensi del D.L. 34 del 19.5.2020 e convertito in legge il 17.6.2020 n. 77 e modificato dal D.L. 31.5.2021, n. 77 – i cui lavori sono stati ultimati in data 20.12.2023 come da "Comunicazione Fine Lavori", ai sensi del D.L. 34/2020 e ss.mm.ii. "cosidetto Ecosismabonus" sono stati effettuati interventi di manutenzione straordinaria con riqualificazione sismica ed energetica che

hanno interessato tutto l'immobile. Per effetto di questi ultimi interventi il fabbricato in esame presenta al piano terra un generale buono stato di conservazione e relativamente ai piani primo e secondo un eccellente stato di conservazione frutto degli interventi di riqualificazione energetica.

Si precisa, inoltre, che l'immobile risulta provvisto di tutti gli impianti tecnologici perfettamente funzionanti per i quali è stata fornita dalla ditta proprietaria la certificazione del solo impianto termico.

Per quanto attiene alla ubicazione, l'immobile risulta ubicato in zona esterna al nucleo storico cittadino avente destinazione prevalentemente residenziale dotata sostanzialmente di tutti i servizi essenziali.

Formato da tre livelli oltre al sottotetto, sviluppa una superficie lorda complessiva pari a 235.18 mq oltre ad una superficie scoperta (balconi+terrazzo) di 37.5 mq.

L'edificio è identificato al **catasto fabbricati**:

- foglio 5 mappale 30 sub 7, categoria C/2, classe 3, consistenza 32 mq, via Tevere n. 2, piano T, superficie 46 mq, rendita euro 61.15;
- foglio 5 mappale 30 sub 9, categoria C/6, classe 6, consistenza 25 mq, via Tevere n. 6, piano T, superficie 35 mq, rendita euro 72.30;
- foglio 5 mappale 30 sub 10 categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, via Cesare Battisti n. 13, piano T-1-2-3, superficie lorda 143 mq, totale escluse aree scoperte 134 mq, rendita euro 325.37.

Coerenze:

Nord: particella n. 29; Est: via Cesare Battisti; sud: via Tevere; ovest: particella n. 2748.

Caratteristiche della zona: periferica a traffico locale su via Cesare Battisti, priva di parcheggi.

Servizi della zona: presenza di diverse attività commerciali oltre ai servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, la zona risulta pressoché dotata di tutti i servizi essenziali.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziale.

Collegamenti pubblici: S.R. n. 5 (0.3 km), autostrada (0.6 km), stazione ferroviaria (0.3 km).

Stato di possesso: l'immobile risulta essere occupato.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente nel comune di Pratola Peligna l'immobile risulta ubicato su un terreno ricadente, secondo il P.R.G. vigente nel comune di Pratola Peligna (Aq), in “*zona residenziale di completamento di tipo B*” regolata dall'art. 6 delle N.T.A.

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

1. Conformità urbanistico edilizia

Sono state riscontrate le seguenti difformità: dal raffronto tra gli elaborati progettuali allegati all'ultimo atto assentito, presentato al comune di Pratola Peligna (Aq) “*CILAs prot. n. 15342 del 19.9.2022*” relativa al progetto per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria con riduzione del rischio sismico e di efficientamento energetico del Condominio ARNO 1 sito nel comune di Pratola Peligna (Aq) tra le vie Arno, Tevere e Cesare Battisti – ai sensi del D.L. 34 del 19.5.2020 e convertito in legge il 17.6.2020 n. 77 e modificato dal D.L. 31.5.2021 n. 77 – i cui lavori sono stati ultimati in data 20.12.2023 come da “*comunicazione fine lavori*” e lo stato attuale, sono state riscontrate alcune modeste difformità riguardanti nel dettaglio una diversa rappresentazione dei gradini dell'ingresso al piano terra del deposito sul fronte via Tevere; la mancata rappresentazione del balcone della camera del primo piano e la mancata rappresentazione della soglia del terrazzo; una diversa rappresentazione del tramezzo di accesso alla camera del secondo piano ed una diversa collocazione della finestra del sottotetto per la cui regolarizzazione si rimanda all'art. 13 della legge 28.2.1985 n. 47, al D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. ed al decreto legge 69/2024 “*decreto salva casa 2024*”.

2. Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità: dal raffronto dello stato attuale rilevato con la documentazione catastale presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate sono state riscontrate alcune modeste difformità riguardanti nel dettaglio una diversa rappresentazione dei gradini dell'ingresso e la presenza di un camino al piano terra nel locale deposito oltre ad una piccola sporgenza muraria contenente verosimilmente una tubazione di scarico; la mancata rappresentazione del balcone della camera del primo piano e la mancata rappresentazione della soglia del terrazzo ed una diversa rappresentazione al secondo piano del tramezzo di accesso alla camera, la mancanza in quest'ultima di una piccola sporgenza dal muro perimetrale del fronte di via Tevere, una diversa collocazione della finestra del sottotetto oltre ad una diversa altezza interna dei vani costituenti gli ambienti dei piani primo e secondo.

Si precisa, comunque, che il fabbricato risulta correttamente riportato nella planimetria catastale generale. Nell'integrazione al punto 4.3 della perizia di stima, datata 6.3.2026, si attesta che “*le spese tecniche comprensive di oneri e diritti di segreteria, per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale riguardanti alcuni elementi non conformi*”

all'ultimo atto autorizzativo rilasciato dal comune di Pratola Peligna (Aq) oltre che per la redazione della S.C.A. Segnalazione Certificata di Agibilità di cui l'immobile risulta sprovvisto, ammontano complessivamente ad euro 3.500,00".

Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile ammontano ad euro 0.00

Le spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia ammontano ad euro 0.00.

Pratiche edilizie

1. Permesso di costruire n. 73 del 29.9.2006 relativo ad interventi di *"ristrutturazione con sopraelevazione"*;
2. CILAs prot. n. 15342 del 19.9.2022 relativa al *"progetto per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria con riduzione del rischio sismico e di efficientamento energetico del Condominio ARNO 1 sito nel comune di Pratola Peligna (Aq) tra le vie Arno, Tevere e Cesare Battisti – ai sensi del D.L. 34 del 19.5.2020 e convertito in legge il 17.6.2020 n. 77 e modificato dal D.L. 31.5.2021, n. 77 i cui lavori sono stati ultimati in data 20.12.2023"*.

Vincoli ed oneri giuridici:

1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
 - a) domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna;
 - b) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale: nessuna;
 - c) atti di asservimento urbanistico: nessuno;
 - d) altre limitazioni d'uso: nessuna.
2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Sull'immobile insistono iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti, tutte comunque meglio e più dettagliatamente indicate nella allegata perizia di stima.

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

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese di trasferimento dell'immobile e degli accessori, ivi inclusa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni di vendita successive all'incanto, come liquidato dal Giudice dell'Esecuzione.

L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia per i vizi della cosa, per evizione, salvo quanto previsto dall'art. 2921 c.c., molestie e pretese di eventuali

conduttori, con tutti gli accessori, dipendenze, pertinenze, annessi e connessi, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge.

Il bene è meglio descritto nella predetta perizia di identificazione e di stima a firma dell'esperto, reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti www.tribunale.sulmona.giustizia.it, www.astalegale.net e www.astimmobili.it, che deve essere sempre consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione del bene, la sua consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di esso gravanti.

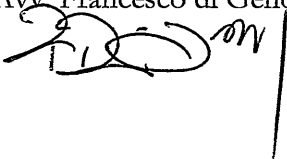
Custode giudiziario del bene pignorato è l'Avv. Simona Susi, con studio in Sulmona, viale Sant'Antonio, n. 1, cell. 347.9142011, cui ci si potrà rivolgere ove intenzionati a visitare l'immobile.

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 "*Discipline generali in materia di vendite immobiliari senza incanto*", che sono allegate al presente avviso e ne formano parte integrante.

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

Sulmona, lì 21 settembre 2026

il Professionista delegato

Avv. Francesco di Genova


Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari senza incanto con modalità sincronia mista.

A) DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

A1. OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITÀ 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 26.2.2015 reperibile sul sito www.normattiva.it;
4. la lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta telematica reperibile anche sul predetto Portale delle vendite pubbliche (sezione FAQ).

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

A2. MODALITÀ 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 11.00 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). Le buste devono essere depositate presso lo studio del Professionista delegato che le riceverà. Sulla busta saranno annotati, a cura del Professionista delegato o di suo incaricato, il numero della procedura, il nome, previa identificazione, di chi materialmente procede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito.

Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche, **entro le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto** (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso), inviandole all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Il portale non accetta offerte trasmesse dopo 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 l’applicazione dell’apposita marca, attualmente pari a 16.00 euro), dovrà contenere:

- cognome, nome, data e luogo 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 c.c. 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 $\frac{1}{4}$ 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 60 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

mananza, 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 euro – 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 $\frac{1}{4}$ 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 i modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 60 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 di identità dell'offerente, nonché esclusivamente un assegno circolare non trasferibile – o vaglia postale equivalente – intestato a “*Tribunale di Sulmona – proc. esec. n. 31/2025 R.G. Es. Im.*” – di importo pari al 10% 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 secondo 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 C.C.I.A.A. (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 allegato 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 di 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% del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal secondo comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente presso la Banca del Fucino s.p.a. con IBAN: IT63 W031 2440 8000 0000 0234 573, intestato a Tribunale di Sulmona – proc. esec. imm.re n. 31/2025 R.G.E.I., con causale: “*versamento cauzione – lotto 1*”; 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 su conto indicato, entro e non oltre il termine di presentazione dell'offerta, è causa di invalidità e/o inefficacia della stessa;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato C.C.I.A.A. (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 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 comparendo 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 secondo 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 di 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 dei rilanci e delle 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 terzo comma dell'art. 20 del D.M. 32/2015. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

A10. RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI.

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

A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di sette 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 IL VERSAMENTO DEL PREZZO.

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a 60 giorni dall'aggiudicazione. Nell'ipotesi in cui nell'offerta sia stato indicato un termine superiore a 60 giorni, il versamento del saldo 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 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 60 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.

Francesco Di Genova
A v v o c a t o
Via Stazione Introdacqua, n. 51
67039 Sulmona (Aq)
Tel. & fax 0864.567084 cell. 349.2544124

B2. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento delle spese nella misura quantificata forfettariamente in ordinanza di vendita. Si evidenzia che l'articolo 2, settimo comma, del D.M. 15.10.2015, 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, 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 prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, nonché il trasferimento di cui al secondo comma dell'art. 587 c.p.c.

Sulmona, 21 settembre 2026

il Professionista delegato
Avv. Francesco Di Genova

