

TRIBUNALE ORDINARIO DI SULMONA

Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari

Nel procedimento esecutivo immobiliare

R.G.E. n.36/2025

promosso da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

L'Avv. Alessandra Vella, con studio in Sulmona (AQ), Via San Polo n.64, tel. 0864.32890, indirizzi e-mail alessandra.vella@gmail.com e pec avvalessandravella@puntopec.it, delegato ai sensi e per gli effetti dell'art. 591-bis c.p.c. con ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione, dott. Luca PELLICCIA, emessa in data 09.07.2026 nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe;

AVVISA

che il giorno **20 Novembre 2026 alle ore 15.00** presso lo studio del Professionista Delegato in Via San Polo n.64 a Sulmona (AQ, 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 sul seguente bene immobile, che viene venduto a corpo e non a misura, 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

LOTTO 1

- Udienda di vendita 20 Novembre alle ore 15:00.
- Prezzo base € 112.300,64
- Offerta minima € 84.225,48 -Rilancio minimo € 1.000,00 in caso di gara;

* * *

Il lotto, il cui sopra richiamato diritto è oggetto della vendita giudiziaria, meglio descritto in ogni aspetto materiale e giuridico, nell'elaborato peritale a firma dell'Ing. Liviana Saturno da intendersi qui per intero richiamati e trascritti, può identificarsi come segue:

LOTTO 1: abitazione, in Via San Rufino, al numero civico n.20, nel comune di Sulmona (AQ), censita al Catasto Fabbricati al Foglio 17, Particella 254, Sub.4 (Categoria A/3 - Consistenza 6,5 vani al Piano Terra e Primo); magazzino/locale di deposito, in Via San Rufino, al numero civico n.20, nel comune di Sulmona (AQ), censito al Catasto Fabbricati al Foglio 17, Particella 254, Sub.6 (Categoria C/2 - Consistenza 12 mq al Piano Terra); "corte" censita al Catasto Fabbricati al Foglio 17, Particella 254, Sub.3 (BCNC comune ai Sub. 4 e 6), che rappresenta l'intera area esterna, non edificata, della detta particella 254. Proprietà 100/100.

Identificazione catastale: come si evince dall'elaborato peritale "il compendio immobiliare, ovvero l'intero lotto "particella 254 del foglio 17 del comune di Sulmona" risulta costituito da: un'abitazione, posta al Piano Terra, Primo e Secondo, censita con il Sub.4, confinante a Nord con l'ulteriore cespite pignorato Sub.6, e per la restante parte confinante con la corte comune, censita in catasto con il Sub.3, quest'ultima, a sua volta, confinante a Nord-Est con la particella 1637 (ex 1043 e 1041), a Sud-Est con le particelle 463 e 1533; a Sud-Ovest con la Strada Via San Rufino; e a Nord-Ovest con la particella 1635 (ex 278); un magazzino/locale di deposito, posto al Piano Terra, censito con il summenzionato Sub.6, confinante a Sud con l'ulteriore cespite pignorato sub.4, e per la restante parte confinante con la corte comune dei detti cespiti, censita in catasto con il Sub.3, quest'ultima, a sua volta, confinante a Nord-Est con la particella 1637 (ex 1043 e 1041), a Sud-Est con le particelle 463 e 1533; a Sud-Ovest con la Strada Via San Rufino; e a Nord-Ovest con la

particella 1635 (ex 278); la “corte” censita al Sub.3 (BCNC comune ai Sub. 4 e 6), che rappresenta l'intera area esterna, non edificata, della detta particella 254, confinante a Nord-Est con la particella 1637 (ex 1043 e 1041), a Sud-Est con le particelle 463 e 1533; a Sud-Ovest con la Strada Via San Rufino; e a Nord-Ovest con la particella 1635 (ex 278).

Nell'elaborato peritale è stato altresì evidenziato che l'abitazione (Sub.4), posta al Piano Terra, Primo e Secondo, ha una struttura di tipo in muratura di pietrame, ha una superficie lorda interna pari a circa 177,50 mq (comprensiva di tramezzi, tamponature e rampe di scale), nonché una superficie lorda esterna pari a circa 26,60 mq (di cui circa 1,50 mq relativi ad un balcone al piano primo, e circa 25,10 mq relativi ad un terrazzo coperto al piano secondo); costituita: al piano terra da un modesto ingresso/disimpegno, da un soggiorno, da un tinello con angolo cottura, da un disimpegno, un ripostiglio ed un bagno, oltre che da una rampa di scale che permette il collegamento al piano superiore, il tutto di superficie lorda pari a circa 68,80 mq (comprensiva di tramezzi, tamponature e rampe di scale), inoltre al piano terra, sul versante Nord di quanto descritto, vi è una piccola costruzione separata, di superficie lorda pari a circa 7,50 mq, composta da due fondaci, la quale risulta pertinenziale alla segnalata abitazione; al piano primo, raggiungibile da una scalinata interna, che si sviluppa su di un'unica rampa, si trova una camera da letto principale, un disimpegno, una ulteriore camera da letto, nonché un bagno, oltre che una rampa di scale che permette il collegamento al piano superiore, il tutto di superficie lorda pari a circa 68,80 mq (comprensiva di tramezzi, tamponature e rampe di scale); al piano secondo, raggiungibile da una scalinata interna, che si sviluppa su di un'unica rampa, si trova un terrazzo coperto di superficie lorda pari a circa 25,10 mq, nonché un sottotetto non praticabile (di altezza media interna pari a circa 80 cm) di superficie lorda pari a circa 32,40 mq (comprensiva di tramezzi e tamponature). Inoltre è stato altresì evidenziato nell'elaborato peritale che, *“le caratteristiche dell'abitazione staggita, nonché i materiali di costruzione e le relative rifiniture, risultano essere ordinarie e in discrete condizioni di conservazione, ovvero adeguate al contesto tipologico ed all'epoca di realizzazione, così come del tutto ordinarie le dotazioni impiantistiche (elettrico, idrico/fognario, di riscaldamento, etc) che, tra l'altro, all'epoca del sopralluogo risultavano del tutto funzionanti. Il magazzino/locale di deposito (Sub.6), posto su un unico livello (Piano Terra) in adiacenza all'ulteriore cespite pignorato (abitazione Sub.4), avente struttura prefabbricata in ferro, risulta in discrete condizioni di conservazione, ed è costituito da: un unico ambiente di superficie lorda interna pari a circa 14,50 mq (comprensiva delle pareti perimetrali), infine va detto che, le condizioni generali in cui si trova il detto cespite (Sub.6) risultano alquanto ordinarie, ovvero adeguate al contesto tipologico ed all'epoca di realizzazione. La “corte” censita al Sub.3 (BCNC comune ai Sub. 4 e 6), risulta costituita da: superficie esterna pari a circa 450 mq, computata sulla base dei dati catastali della connessa particella 254, al netto sia delle costruzioni insistenti sulla detta particella, nonché al netto della porzione di essa che di fatto risulta occupata da una strada interpoderale posta sul versante a Sud-Est della particella, la quale strada, liberamente accessibile, permette l'accesso dalla via pubblica ai fondi “interni” altrimenti interclusi.”*

Coerenze:

Si rinvia alla CTU.

Regolarità urbanistico-edilizia:

Nell'elaborato peritale è stato evidenziato che “sulla base della “Mappa d’Impianto” e delle originarie Planimetrie Catastali, è possibile ritenere accertata la legittimità urbanistica edilizia dell'attuale porzione abitabile del cespite Sub.4, ovvero legittima la riguardante entità costruttiva, comprensiva anche del piano secondo (di copertura) sicuramente già all'epoca esistente. Non risulta invece legittima la diversa distribuzione interna e di destinazione d'uso rispetto a quella rappresentata nelle originarie Planimetrie Catastali del 1939, che potrà comunque essere sanata (ex art.36 DPR 2001), in ragione della specifica tipologia di abuso (interno), previa opportuna verifica delle ulteriori condizioni di contorno previste dalla norma di settore, allo stato non accertabili dal CTU.

Nella perizia è stato altresì evidenziato che *“non risulta legittima la realizzazione della pertinenziale costruzione “separata” destinata a fondaci, per la quale, in ragione della specifica tipologia d'abuso, tra l'altro incidente sulla sicurezza strutturale, il CTU ritiene opportuno prevedere la demolizione dell'opera abusiva, salva comunque la possibilità, da parte dell'aggiudicatario, di*

procedere autonomamente mediante accertamento della regolarità dell'opera, dal CTU allo stato non verificabile, ovvero mediante un'eventuale sanatoria del cespite, anche parziale, previa opportuna verifica delle ulteriori condizioni di contorno previste dalla norma di settore, allo stato non accertabili dal CTU” ed inoltre nell’elaborato peritale è stato altresì evidenziato che “non risultando in essere stata rilasciata alcuna specifica autorizzazione, si ritiene necessaria la rimozione della tettoia in ferro installata al piano terra sul versante Nord – Est del cespite Sub.4, nonché necessaria la rimozione della copertura in ferro installata, a copertura del terrazzo sull’ultimo piano del medesimo cespite Sub.4, salva comunque la possibilità, da parte dell’aggiudicatario, di procedere autonomamente mediante accertamento della regolarità dell’opera, dal CTU allo stato non verificabile, ovvero mediante un’eventuale sanatoria edilizia, previa opportuna verifica delle ulteriori condizioni di contorno previste dalla norma di settore, allo stato non accertabili dal CTU.” Infine, per quanto attiene alla regolarità urbanistico-edilizia del cespite Sub.4 (magazzino/locale di deposito), il perito estimatore ha evidenziato che “seppur risulta assentita dal comune di Sulmona la sua costruzione a seguito della Concessione Edilizia n.2087/GC rilasciata nel 2001, e seppur risulta trasmessa nel 2002 la comunicazione di inizio lavori, va detto che non risulta certificata la fine dei lavori, ovvero l’epoca della effettiva realizzazione dell’opera, che potrebbe essere avvenuta anche successivamente alla decadenza della Concessione Edilizia (3 anni dall’inizio dei lavori, fatta salva eventuale proroga, che nella fattispecie non risulta essere stata richiesta)”

Regolarità catastale:

Tutte le criticità sono state espressamente indicate nell’elaborato peritale.

Stato di possesso:

Allo stato l’immobile risulta occupata dai debitori.

Particolarità

Nell’elaborato peritale è stato evidenziato per quanto attiene l’agibilità degli immobili che “Dalla documentazione amministrativa, fornita dal competente Comune di Sulmona, non si è riscontrata l’esistenza del Certificato di Agibilità dell’immobile staggito, né risulta esistente alcuna richiesta a tal fine, tantomeno depositata, così come previsto ex legge, alcuna documentazione per il suo ottenimento, ovvero riguardante gli aspetti dell’immobile in merito a: superamento barriere architettoniche, sicurezza degli impianti, consumi energetici, tutela dall’inquinamento acustico, ... , prevenzione incendi, ..., conformità igienico-sanitaria, strutturali, tutela storico-ambientale. La detta carenza di documentazione non consente, tra l’altro, di certificare l’esistenza dei presupposti dell’abitabilità dell’immobile, pertanto i potenziali acquirenti dovranno, nella fattispecie, valutare concretamente l’opportunità, anche di carattere economico, dell’acquisto del bene staggito.”

Rinvio all’elaborato peritale: Il bene è meglio descritto nella predetta perizia e nella nota di deposito a corredo della revisione dell’elaborato peritale a firma dell’esperto, Ing. Liviana Saturno 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.asteimmobili.it, che deve essere sempre consultata dall’offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l’identificazione dei beni, la loro consistenza, l’esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Richiesta di sopralluogo: ai sensi e per gli effetti dell’ultimo comma dell’art. 560 c.p.c., i soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare i beni posti in vendita mediante il Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) oppure contattando il custode giudiziario ai recapiti di seguito indicati. Alcune importanti disposizioni normative e di prassi, la disciplina della pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle “**Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari senza incanto**”, che sono allegate al presente avviso e ne formano parte integrante. L’Avv. Francesco Cantelmi, con studio in Via Silvio Spaventa n.6 - 67039 - SULMONA (AQ) - Telefono:347.1943208, è stato nominato **Custode Giudiziario** del sopra indicato immobile ex art. 591-bis c.p.c.; allo stesso potranno essere richieste 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, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it e sul sito del Tribunale di Sulmona 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 pubblichi nelle forme di cui sopra e notifichi ai sensi di legge. Maggiori informazioni saranno fornite dall'Avv. Alessandra Vella delegato alla vendita con studio in Sulmona, Via San Polo n. 64, tel. 0864-32890.

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

Sulmona, 18 Settembre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Alessandra Vella

Firmato digitalmente da: ALESSANDRA
VELLA
Data: 18/09/2026 19:44:55

***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;
- 4) la lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile anche su 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 10:00 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'Avv. Alessandra Vella, con sede in Sulmona, Via San Polo n.64 (tel. 0864-32890, indirizzo mail alessandra.vella@gmail.com). 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 antecedente la data di vendita riportata sull'avviso, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacer.it. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto

termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n) del D.M. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di "posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. 32/2015.

A3 - CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

L'offerta, redatta in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo (da regolare con applicazione dell'apposita marca, attualmente pari a € 16,00), dovrà contenere: - cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Sulmona ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

-i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

-l'indicazione:

- a) del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
 - b) dell'entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;
 - c) delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 90 giorni dalla data di aggiudicazione;
 - d) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- dell'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza

o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

A4 - CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo (**mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00 - nota: l'offerta può essere** presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni), dovrà contenere:

-cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente).

NOTA: Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Sulmona ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

-l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

-l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

-il numero o altro dato identificativo del lotto;

-la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

-l'indicazione del referente della procedura;

-la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

-il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;

-l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;

-il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;

-le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 90 giorni dalla data di aggiudicazione;

-l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.

-l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

-l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;

-di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

A5 - ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché esclusivamente un **assegno circolare non trasferibile - o vaglia postale equivalente** - intestato a **“Tribunale di Sulmona – Proc. Esecutiva n.36/2025 R.G.E.I.”** di importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.

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

A6 - ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta sono allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file):

- copia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente;
- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo almeno pari **al 10% per cento del prezzo offerto**, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente presso **BANCA DEL FUCINO SPA con IBAN IT86 X031 2440 8000 4000 0102018 intestato a "Tribunale di Sulmona RGEI 36-2025"** con causale: **"Versamento cauzione E.I. 36/2025 – 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 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'acquisito 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 istanze 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 quantificata forfettariamente in ordinanza di vendita. 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, 18 Settembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Alessandra Vella

Firmato digitalmente da: ALESSANDRA VELLA

Data: 18/09/2026 17:44:56

Alessandra Vella