



TRIBUNALE ORDINARIO DI SULMONA
Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

Procedimento esecutivo immobiliare
R.G.E. n. 43/20

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

L'Avv. Francesco Zurlo, con studio in Sulmona (Aq), Piazza Venezuela n. 14, tel. 0864.34056, indirizzo e-mail studiolegale@avvocatzurlo.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 27.9.2021 nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe;

AVVISA

che il giorno **9.1.2025** alle ore **sotto indicate** presso il suo studio in Sulmona, Piazza Venezuela 14, per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematica, si procederà alla vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) del diritto di proprietà sotto indicato sui seguenti beni immobili, che vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per i vizi, per evizione, salvo quanto previsto dall'art. 2921 c.c., molestie e pretese di eventuali conduttori:

LOTTO 1 – ore 17:00

Prezzo base: € 141.468,75 - Offerta minima € 106.101,56 - Rilancio minimo € 1.000,00 in caso di gara.

LOTTO 2 – ore 17:30

Prezzo base: € 57.375,00 - Offerta minima € 43.031,25 - Rilancio minimo € 1.000,00 in caso di gara.

I lotti, formanti il compendio immobiliare, il cui sopra richiamato diritto è oggetto della vendita giudiziaria, meglio descritti in ogni aspetto materiale e giuridico nella consulenza estimativa (perizia) e nella integrazione ctu in atti, da intendersi qui per intero richiamate e trascritte, possono identificarsi come segue:

LOTTO 1

Piena proprietà di capannone industriale adibito a officina/laboratorio, sito a Sulmona in Via Roberto Cicerone s.n.c..

Composto da un piano terra (sala esposizione, vano ufficio, disimpegno e servizi igienici, officina/laboratorio) ed un soppalco al primo piano (solaio allo stato grezzo di costruzione,

utilizzato come deposito), con corte esclusiva su tutto il perimetro del fabbricato.

La superficie lorda del piano terra è pari a mq 328 circa (utile mq 302 circa); quella del soppalco al primo piano, allo stato grezzo di costruzione, è di mq 72 circa. La corte esclusiva esterna desunta catastalmente è pari a circa mq 1.500,00 mq.

La superficie calpestabile del piano terra è pari a mq 302 circa, di cui mq 218 circa adibiti a officina/laboratorio. Il soppalco al piano 1° ha una superficie del solaio pari a mq 72 circa.

L'altezza interna dell'officina/laboratorio è compresa tra i m. 6,85 e m. 8,00, mentre i vani interni dei locali restanti al piano terra hanno altezze variabili da m. 2,80 (ufficio e sala esposizione), a m. 3,80 (disimpegno e bagni).

L'altezza alla copertura del soppalco al piano 1° è variabile tra m. 2,70 e m. 4,90.

Censito al NCEU del Comune di Sulmona, sezione urbana, foglio 10, particella 939, zona censuaria 2, categoria D/7, rendita € 2.434,00. Strada Statale 17 piano T-1.

Edificio con corte pertinenziale, confinante con Strada Comunale, particella catastale 959, particella catastale 898, particella catastale 897.

Confinante anche con la particella 930, ma, nello stato di fatto alla data del sopralluogo, non esiste demarcazione materiale del confine. (Nel caso si voglia materializzare sul terreno l'esatta ubicazione di confine tra la particella 939 e 930, le attività ed i costi da sostenere sono a totale carico dell'acquirente fuori dalle azioni intraprese per la procedura in oggetto).

Regolarità urbanistico-edilizia:

Al piano terra, risultano alcuni divisori non previsti, dove si è ricavato il vano esposizione ed il vano ufficio. C'è una diversa sagomatura dell'apertura dell'ingresso fronte via R. Cicerone; mentre l'apertura per l'accesso diretto all'officina/laboratorio è posizionata sul lato opposto di quello previsto nei progetti abilitati. Risultano anche difformità, rispetto ai disegni autorizzati, delle fattezze e posizionamento delle finestrate realizzate sui prospetti esterni.

Tali difformità sono sanabili, con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario, tramite:

A) Istanza di domanda al Comune di Sulmona in sanatoria. Il costo quantificato per tale adempimento è giudicato congruo in euro 1.500,00 per istruttoria e contributi, in euro 600,00 per spese tecniche impostazione domanda di condono;

B) In riferimento alla difformità di cui alle diverse fattezze e ubicazione relative alle aperture di accesso e finestrate su riferite, necessita di una verifica locale strutturale mediante Autorizzazione e/o Deposito al Genio Civile competente. Il costo quantificato è giudicato congruo in euro 300,00 per spese istruttorie Genio Civile; in euro 1.500,00 per spese tecniche di verifica locale delle aperture eseguite.

Regolarità catastale:

Viste le difformità urbanistiche riscontrate, dovrà essere redatta una variazione catastale per il censimento delle unità interne derivate dalla costruzione dei divisori e delle aperture non

conformi. Il costo quantificato per tale azione, per bolli, diritti e spese tecniche, è giudicato congruo per euro 600,00.

Stato di possesso: la struttura è attualmente occupata dal debitore esecutato.

LOTTO 2

Piena proprietà edificio a destinazione residenziale al piano terra e magazzino/deposito al primo piano, sito a Bugnara (AQ) in Via Vallecorno n. 12 (già S.P. Nolfese).

Composto da un piano terra, destinato ad abitazione (ingresso/salotto, soggiorno, cucina, corridoio per camere, tre camere e nella parte posteriore un ulteriore soggiorno con annesso cucinotto, ripostiglio e bagno); ed un primo piano (ricavato nel sottotetto, cinque vani) destinato a magazzino / deposito non adibito a residenziale.

Retrostante l'edificio, con struttura a sè stante, è realizzata una cantina seminterrata ed un locale deposito/magazzino, quest'ultimo completamente fatiscente (vedi allegata a pag. 55) e privo di ogni criterio idoneo di costruzione. Tra l'edificio residenziale e la cantina seminterrata lo spazio antistante risulta coperto da tettoia con struttura e copertura realizzata in metallo.

Annessa agli edifici realizzati insiste una corte esterna di pertinenza esclusiva.

La superficie complessiva calpestabile del piano terra è pari a mq 148 circa, la superficie lorda complessiva di circa mq 188. L'altezza dei vani interni dei locali è pari a m. 3,00.

Il primo piano dell'edificio, ricavato nel sottotetto, ha superficie interna completa pari a mq 108 circa e ingombro lordo di mq 135. L'altezza dei vani interni è variabile da m. 1,67 a 2,78; i locali sono allo stato grezzo di costruzione.

La cantina seminterrata, con altezza fuori terra pari a m. 0,50/0,70 circa, ha una superficie calpestabile pari a mq 42 circa, con ingombro lordo pari a mq 60 circa. L'altezza dei vani interni è di m. 2,67.

Il vano fuori terra adiacente la cantina seminterrata adibito a deposito/magazzino di costruzione grezza e fatiscente, ha una superficie lorda pari a mq 32 circa, con altezza di circa 2 metri.

Censito al NCEU del Comune di Bugnara, sezione urbana, foglio 8, particella 506,

- subalterno 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 138 mq, totale escluse aree scoperte mq 135, rendita € 369,27, Via SS Nolfese_ Piano T;

- subalterno 2, categoria C/2, consistenza 107 mq, superficie catastale totale 131 mq, € 204,47, Via SS Nolfese_ Piano 1.

Confinante con fascia di servitù impianto acquedotto irrigazione consortile (lato strada), particella catastale 160, particella catastale 505, particella catastale 4.

Si precisa che le unità immobiliari sopra riportate, così come individuate oggi in catasto, non hanno confine con la strada via Vallecorno (già S.P. Nolfese).

Come da planimetria catastale, tra la strada via Vallecorno (già S.P. Nolfese) e la fascia di servitù dell'impianto acquedotto irriguo consortile, risulta interposto una piccola porzione di terreno censito nel Catasto Terreni (foglio 8 particella 35 sup. mq. 123), non oggetto di unità negoziale della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare trascritto a L'Aquila in data 05/10/2020 ai n.ri 13346/10445.

Una porzione di questo terreno (fg. 8 p.lla 35), insieme alla fascia di pertinenza consortile, è parte del piazzale pavimentato antistante il fabbricato pignorato utilizzato per l'accesso diretto con la strada via Vallecorno.

Regolarità urbanistico-edilizia:

Allo stato attuale sussistono delle difformità urbanistiche realizzate non in conformità ai disegni progettuali del fascicolo, di seguito riportate:

- A) ampliamento al piano terra, con prolungamento dello stesso nella porzione retrostante l'edificio residenziale;
- B) realizzazione ex novo ed in posizione indipendente di una costruzione adibita a cantina con unico piano seminterrato;
- C) vano fuori terra adiacente la cantina seminterrata adibito a deposito/magazzino;
- D) copertura della corte esterna tra l'edificio residenziale e la cantina seminterrata, mediante tettoia metallica.
- E) accesso al piano terra dell'edificio autorizzato con ingresso rialzato rispetto al piano campagna circostante, ed è stata realizzata una balconata lungo il prospetto.

Le difformità urbanistiche riscontrate ai punti A-B-C-D non sono sanabili.

Per tale condizione, l'immobile dovrà essere trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, avrà l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi in ottemperanza alla Licenza

di Costruzione prot. 615 del 23/08/1973. Il costo di tale attività è considerato congruo, per demolizione, trasporto a discarica autorizzata e ripristino dei terreni, in euro 8.500,00, somma che verrà decurtata dal prezzo di stima.

La sola difformità di cui al punto E è sanabile, con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario, tramite:

- Istanza di domanda al Comune di Bugnara in sanatoria. Il costo quantificato per tale adempimento è giudicato congruo in euro 1.500,00 per istruttoria e contributi, in euro 600,00 per spese tecniche impostazione domanda di condono;
- Verifica locale strutturale mediante Autorizzazione e/o Deposito al Genio Civile competente. Il costo quantificato è giudicato congruo in euro 300,00 per spese istruttorie Genio Civile; in euro 1.500,00 per spese tecniche di verifica delle costruzioni in difformità;
- variazione della pianta del piano terra che riporti la non esistenza di un tramezzo a livello

della sala di ingresso abitazione e l'ubicazione di due finestre non riportate nell'ultimo elaborato disponibile;

- variazione della pianta primo piano che formalizzi la nuova posizione della porta di ingresso al piano, la diversa ubicazione di porte interne e l'ubicazione di tre finestre non riportate nell'ultimo elaborato disponibile. Per queste attività è congrua la spesa di euro 800,00, per spese vive ed onorari, presso l'ufficio del Catasto Urbano.

Regolarità catastale:

Non risultano agli atti catastali censimenti degli immobili realizzati in difformità.

Stato di possesso: la struttura è attualmente occupata dal nucleo familiare dei debitori esecutati.

* * * * *

Valore dei beni: Il valore delle unità immobiliari, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trovano e con le spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente, è stato così determinato nella perizia tecnica in euro 251.500,00 per il Lotto 1, e in euro 102.000,00 per il Lotto 2. Come previsto dalla ordinanza del 27.9.2021, i detti beni - già precedentemente posti in vendita al prezzo di € 251.500,00 Lotto 1, e € 102.000,00 Lotto 2, nonché a quello ribassato di ¼ di € 188.625,00 Lotto 1 e € 76.500,00 Lotto 2- vengono ora posti in vendita al prezzo ribassato di ulteriore ¼ di € 141.468,75,00 Lotto 1 e € 43.031,25 Lotto 2.

Rinvio all'elaborato peritale: i beni di cui ai lotti 1 e 2 sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'Esperto, nonché nella integrazione alla ctu, entrambe reperibili sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle Vendite Pubbliche -PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), e sui siti www.tribunale.giustizia.it, www.astalegale.net e www.asteimmobili.it, che devono essere sempre consultate dall'offerente e alle quali 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.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Richiesta sopralluogo: ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c., i

soggetti interessati ad esaminare il bene devono formulare la richiesta mediante il Portale delle Vendite Pubbliche –PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) oppure contattando il Custode Giudiziario I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie di Pescara, al seguente recapito: tel. 085.9436430.

Allo stesso potranno essere richieste informazioni sui beni in vendita e indicazioni su aspetti procedurali.

Disposizioni ulteriori: 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, da leggere con attenzione.

Pubblicità: il presente avviso di vendita viene affisso all’Albo del Tribunale di Sulmona e notificato ex lege, nonché pubblicato sul relativo sito www.tribunalesulmona.it, sugli ulteriori siti internet www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com e www.publicomonline.it, nonché sul Portale Giustizia Vendite Pubbliche; mentre un estratto viene pubblicato sulla rivista Newspaper Aste.

Tra il compimento delle suddette formalità pubblicitarie sui siti internet, nonché sul quotidiano, ed il giorno fissato per l’esame delle offerte non intercorrerà termine inferiore a quarantacinque giorni.

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

Sulmona, 26.9.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Francesco Zurlo

Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari senza incanto con modalità telematica sincrona 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 26/02/2015 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 9:00 alle ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto** (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso). Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. **Le buste devono essere depositate presso lo studio del Professionista Delegato, in Sulmona, Piazza Venezuela 14.** Sulla busta saranno annotati, a cura del Professionista Delegato o di suo incaricato, il numero della procedura, il nome, previa identificazione, di chi materialmente procede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito.

Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche, entro le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n) del D.M. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di "posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. 32/2015.

A3 - Contenuto dell'offerta cartacea

L'offerta, redatta in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo (da regolare con applicazione dell'apposita marca, attualmente pari a € 16,00), dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società,

l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Sulmona ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

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

- l'indicazione:

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

b) dell'entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;

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

d) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

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

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

A4 - Contenuto dell'offerta telematica

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

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

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

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

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

- il numero o altro dato identificativo del lotto;

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

- l'indicazione del referente della procedura;

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

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

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

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

- le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 90 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;
- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

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

A5 - Allegati all'offerta cartacea e modalità di versamento della cauzione

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché esclusivamente un assegno circolare non trasferibile - o vaglia postale equivalente - intestato a "R.G.E.I. 43-2020" (indicare il numero di R.G.E. della procedura, nel formato "num. ruolo"/"anno ruolo", rilevabile dall'avviso di vendita), 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 con Iban IT 52 B 03124 40800 040000101725 intestato a "R.G.E.I. 43-2020" (indicare il numero di R.G.E. della procedura, nel formato "num. ruolo"/"anno ruolo", rilevabile dall'avviso di vendita) con causale: "Versamento cauzione R.G.E.I. 43-2020"; al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. **ATTENZIONE:** Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, entro e non oltre il termine di presentazione dell'offerta, è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta.
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

A7 - Irrevocabilità dell'offerta

Salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo che il giudice ordini l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. Per gli offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica.

A8 – Comunicazione di preavviso agli offerenti telematici

Il Gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

A9 - Svolgimento della vendita telematica con modalità sincrona mista.

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al Professionista Delegato.

Pertanto,

- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Professionista Delegato;
- coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato.

Il Professionista Delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci:

- gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti;
- gli offerenti che hanno presentato offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il Professionista Delegato avrà provveduto all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal Professionista Delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di centoventi secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo

senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Il Professionista Delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al 3° comma dell'art. 20 del D.M. 32/2015.

Se la gara non può 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 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.

B3 – È esclusa ogni possibilità di rateazione del prezzo di aggiudicazione.

Sulmona, 26.5.2024

Il Professionista Delegato
Avv. Francesco Zurlo