

Studio Legale
Avv. Roberto Walter Berardini
Via Rosana n. 17 - 67055 Gioia dei Marsi (AQ)
Via G. Garibaldi n. 339/E Avezzano (AQ)
Tel.Fax 0863.444247 mobile 349.0608911
Pec: robertowalter.berardini@pec.it
Email: roberto.berardini@virgilio.it
C.F. BRRRRT75D11G492Y
P.iva 01890460668

TRIBUNALE DI AVEZZANO
Esecuzioni Immobiliari
Procedura esecutiva immobiliare n. 4/2022 R.G.E.
Avviso di vendita IV esperimento ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto Avv. Roberto Walter Berardini, CF BRRRRT75D11G492Y, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Avezzano ex art. 591 bis c.p.c. in data 10.01.2023 nel procedimento esecutivo **n. 04/2022 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **09/01/2025 alle ore 15:30**, presso il proprio studio in Avezzano (AQ) via G. Garibaldi n.339/E, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.spazioaste.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla l. n. 47/85 come modificata ed integrata dal DPR n. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.,

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. n.47/85 come integrato e modificato dall'art.46 D.P.R. n.380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”.

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà (1/1) su mini appartamento ed annesso locale garage ubicati in Cappadocia (AQ), località Camporotondo, Via delle Alci n. 8. Trattasi di appartamento, scala B, interno 17, composto da un ingresso soggiorno con camino ed uno stanzino posti al piano I dello stabile e da un disimpegno, una stanza da letto, un bagno ed ripostiglio posti al piano II dello stabile. I due livelli sono collegati da una scala interna a chiocciola. Diritti di piena proprietà (1/1) su locale garage posto al piano seminterrato dello stabile con una piccola corte antistante.

Gli immobili pignorati risultano rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Cappadocia,

- sezione urbana, fg. 23, part. 1565, sub 6 e sub 21, cat A/2, classe 4, consistenza vani 3,5, superficie catastale 48 mq., piano T-1-2, rendita € 271,14;

- sezione urbana, fg. 23, 1565, sub 29, cat. C/6, classe 6, consistenza 23 mq., superficie catastale 23 mq., piano S1, rendita € 35,64.

Situazione urbanistica e catastale:

Dall'esame della perizia si evince quanto segue:

Le unità immobiliari in oggetto, sono situate nel territorio comunale di Cappadocia in località Camporotondo, l'area è completamente urbanizzata, l'appartamento è disposto al piano primo e secondo, mentre il locale garage è ubicato al piano seminterrato (alloggio tipo A) di un complesso residenziale edificato nei primi anni ottanta. L'unità immobiliare confina a nord-ovest con il subalterno n.51 a nord-est con subalterno n.4 mentre a ovest prospetta su corte esclusiva. Non sussiste corrispondenza catastale. In corrispondenza del piano secondo (sottotetto) l'ingresso del bagno non avviene attraverso l'anzidetta stanza, come riportato catastalmente, ma mediante un piccolo disimpegno ricavato tra la scala a chiocciola e la stanza da letto, inoltre in prossimità della doppia altezza, posta tra il piano primo e il piano secondo è stato realizzato un solaio in legno utilizzato nel piano secondo come ripostiglio (vedasi documentazione fotografica allegata) il tutto senza la presentazione di un titolo abilitativo idoneo presso l'ufficio tecnico comunale e redatto da un tecnico abilitato. Si fa presente inoltre che dall'esame della documentazione catastale l'alloggio sopra riportato nella realtà è posizionato nel piano primo e secondo dello stabile, mentre nelle visure catastali risulta ubicato nel piano terra, primo e secondo, mentre nella nota di trascrizione l'appartamento e il locale garage risultano essere solamente al piano terreno anziché ai piani primo, secondo e piano seminterrato. In generale i costi approssimativi per sanare tali difformità, esclusi eventuali conguagli, possono essere così riassunti: - Progetto a sanatoria euro 2.500,00 (comprensivo di sanzione) - Variazione catastale euro 900,00 TOTALE euro 3.400,00. L'unità immobiliare, attualmente si trova in cattive condizioni di manutenzione, come visibile dalla documentazione fotografica allegata, alcune pareti poste al piano primo in corrispondenza del soggiorno pranzo, presentano delle lesioni apparentemente superficiali, inoltre nell'appartamento sono in corso dei lavori interni riguardanti nuove predisposizione degli impianti elettrici e

idrici e la relativa rasatura delle pareti interessate. L'immobile pignorato è posto all'interno di un complesso residenziale composto da più unità immobiliari, allo stato attuale risultano parti comuni con le altre proprietà come le pareti confinanti, la copertura e l'area esterna destinata alla viabilità e parcheggi a servizio del complesso.

Sempre sulla descrizione dell'immobile, dalla perizia risulta che: *“I lavori del complesso residenziale in oggetto sono iniziati nel 1976 come si evince dall'attestazione edilizia rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cappadocia. FONDAZIONI: trattasi di un fabbricato in cemento armato, aventi fondazioni di tipo superficiali a travi rovesce. ESPOSIZIONE: gli ambienti dell'appartamento sono esposti sul lato sud-ovest e nord-est. ALTEZZA UTILE INTERNA: al piano primo presenta un'altezza di ml 2.55 e al piano secondo un'altezza media di ml 2.55, mentre il locale garage ha un'altezza netta di ml 2.30. STRUTTURE VERTICALI: la struttura che ospita al suo interno gli immobili pignorati è costituita da elementi portanti di tipo puntiformi in cemento armato, mentre le tamponature esterne sono in laterizio forato presumibilmente di tipo a cassetta. COPERTURA: Il fabbricato presenta una copertura in calcestruzzo armato di tipo a falde inclinate e si presenta in condizioni ordinarie di manutenzione, il manto di coperture è in guaina ardesiata. PARETI ESTERNE ED INTERNE: le pareti esterne dell'alloggio come già anticipato sono costituite presumibilmente da elementi in laterizio forato di tipo a cassetta mentre le pareti interne risultano essere in laterizio forato dello spessore complessivo di cm 10, tutte sono trattate con intonaco civile liscio. Le pareti del garage presentano un intonaco di tipo civile allo stato grezzo. PAVIMENTAZIONE INTERNA: l'appartamento è dotato di pavimentazione tipo piastrelle di ceramica in pessimo stato di manutenzione, i rivestimenti del bagno così come i pavimenti non sono presenti; inoltre le pavimentazioni esterne risultano essere molto deteriorate (vedasi documentazione fotografica); INFISSI ESTERNI ED INTERNI: gli infissi, tutti in cattivo stato di manutenzione sia interni che esterni, sono in legno e risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato, quest'ultimi sono forniti di scuri anch'essi in legno. Il locale garage, non utilizzabile a tale scopo, è dotato di una porta in cattivo stato di manutenzione, inoltre sono presenti due piccole finestre di cui una con apertura a vasistas di dimensioni ridotte mentre l'altra è in alluminio, entrambe sono poste in corrispondenza della porta d'accesso (vedasi documentazione fotografica). SCALE: l'appartamento è dotato di due scale in metallo una esterna ed una interna, la prima permette di arrivare dal piano stradale al piano primo dove è ubicato l'alloggio è di tipo a rampa unica e risulta in cattivo stato di manutenzione, mentre l'altra, anch'essa in metallo è di tipo a chiocciola e permette di arrivare dal piano primo al piano secondo, attualmente la stessa risulta priva di balaustra e di corrimano(vedasi documentazione fotografica) . IMPIANTO ELETTRICO E IDRICO: l'alloggio presenta solo la predisposizione dell'impianto elettrico e idrico in quanto sono presenti come già anticipato lavori di manutenzione apparentemente sospesi da tempo. Il garage è dotato del solo impianto elettrico non funzionante e risalente all'epoca di costruzione del complesso edilizio . TERRENO ESCLUSIVO: l'appartamento risulta dotato di corte esclusiva posto in corrispondenza del locale garage. POSTI AUTO: l'alloggio non è dotato di locale adibito a ricovero auto.*

L'area su cui insiste il fabbricato ricadente all'interno del perimetro del P.R.G. vigente del Comune di Cappadocia(AQ) località Camporotondo, in particolare il manufatto è incluso in zona C1 Espansione residenziale mentre dalla consultazione

del SIT (Centro servizi territoriali) l'area risulta assoggettata alle norme prescritte della zona VII - Attrezzature ricettive e di servizio di interesse turistico (vedasi stralcio PRG e NTA allegate), inoltre è soggetta al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

Sulla regolarità urbanistica dalla perizia emerge che: *“L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. In merito ai titoli abilitativi rilasciati al complesso edilizio a cui l'unità immobiliare staggita appartiene si riporta integralmente quanto attestato dal responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Cappadocia in particolare: CHE il fabbricato in Camporotondo identificato in catasto al foglio 23 p.lla 1565 sub. 29 e sub. 6 graffato sub. 21 facente parte del più ampio complesso AMICIZIA 80 - UN FOCOLARE è stato edificato con licenza edilizia n.292 del 28.02.1976 e successiva variante n. 03/1977, i cui elaborati grafici non risultano presenti nell'archivio comunale; CHE gli elaborati e le pratiche non sono più reperibili in archivio (vedasi allegato).*

*Dalle ricerche effettuate presso gli uffici del Genio Civile di Avezzano è stato possibile estrapolare dalla documentazione depositata copia della Concessione Edilizia in variante del complesso edilizio, lo stralcio degli elaborati progettuali, la Relazione finale del D.L. e i Certificati di Collaudo Statico redatti, tutti allegati alla presente. Esaminata la documentazione sopra menzionata si è potuto constatare che la planimetria generale del complesso edilizio depositata risulta difforme da quanto effettivamente realizzato così come le dimensioni dell'unità immobiliare staggita. **In definitiva, alla luce di quanto rinvenuto, non è possibile definire se l'immobile staggito è regolare dal punto di vista urbanistico e strutturale** in quanto, come già annunciato, gli elaborati progettuali autorizzati non sono più reperibili presso l'archivio comunale. Qualora, a seguito del ritrovamento della documentazione progettuale ultima assentita da parte dell'U.T.C., si dovessero riscontrare delle difformità a quanto posto in essere, gli eventuali abusi edilizi dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico”.*

ALLA LUCE DI QUANTO ESPOSTO IN PERIZIA SI DEVE EVIDENZIARE CHE LADDOVE IMMOBILE DOVESSE RISULTARE IRREGOLARE DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO E STRUTTURALE L'AGGIUDICATARIO NON POTRÀ PROCEDERE LIBERAMENTE AL TRASFERIMENTO DELLO STESSO SE NON PER MORTIS CAUSA.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380/2001 e dell'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985 n. 47/85. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: il bene risulta libero.

Oneri condominiali: importo medio annuo € 346,00 (anno in corso e precedente pari ad € 711,61 defalcati dal prezzo base d'asta in base alla relazione di stima).

Oneri regolarizzazione stimati in € 3.400,00 (defalcati dal prezzo base d'asta in base alla relazione di stima).

Prezzo base: € 19.000,00 (Euro diciannovemila/00),

Offerta minima: € 14.250,00 (Euro quattordicimiladuecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

*** **

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale, ossia avvocato, anche per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.spazioaste.it, onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; **Le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti indicati (offerente e procuratore legale) saranno dichiarate inammissibili.**

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso occorre allegare copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo PEC.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 08/01/2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, co. 5, D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente

operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

-il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, co. 2, D.M. n. 32/2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

-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;

-l'indicazione del referente della procedura;

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

-il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;

-il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);

-l'importo versato a titolo di cauzione;

-la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

-il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

-l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

-l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

-copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

-la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

-la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell’aggiudicatario *ex art.2, co. 7, D.M. n. 227/2015*);

-se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo);

-se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

-se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell’autorizzazione del giudice tutelare;

-se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri;

-se l’offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l’offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L’offerente dovrà altresì dichiarare l’eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall’art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L’offerente, ai sensi dell’art.174 disp.att. c.p.c., deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria.

L’offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario partitario intestato al Tribunale di Avezzano al seguente **IBAN IT 92T 08327 40440 000000310104**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

Il bonifico, con causale “ASTA RG 4/2022 cauzione lotto 1”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno lavorativo precedente l’udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica non venga riscontrato l’accredito delle somme sul conto corrente partitario della procedura, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile.

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n.

447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it>) - sezione Pagamenti pagoPA-Bollo su documento. La ricevuta XML (denominata Bollo) attestante l'avvenuto pagamento del bollo andrà allegata, insieme al cd. "Pacchetto Offerta" alla PEC con cui viene inviata l'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione. Non potranno essere eseguiti bonifici per "cassa".

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 24 ore.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti);

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente partitario intestato al Tribunale di Avezzano il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, co. 7, D.M. n. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, dei compensi spettanti a norma del d.m. n. 227/15 al professionista delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento.

Se il dovuto (sia a titolo di saldo prezzo che di oneri accessori), non è depositato nel termine, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177, disp. att., c.p.c..

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** **

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 4/2022 R.E.", o mediante bonifico da eseguirsi sul conto corrente partitario; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che, l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585, co. 3, c.p.c. e 2822 c.c..

*** **

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, co. 5, d.lgs. n. 385/93, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, co. 4, d.lgs. n. 385/93, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato

prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, co. 7, D.M. n. 227/2015) sul conto corrente partitario intestato al Tribunale di Avezzano IT 64 Q 08327 40440 000000310101 (indicazioni più dettagliate sulle modalità di pagamento del saldo prezzo saranno fornite in seguito). Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato esclusivamente tramite il Portale delle Vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), selezionando l'inserzione tramite i riferimenti riportati in epigrafe (Tribunale e numero ruolo) e, di qui, cliccando sul pulsante Prenota visita immobile e compilando il modulo Richiesta prenotazione visita, ovvero reperire ulteriori informazioni contattando il Custode Giudiziario e Professionista Delegato, Avv. Roberto Walter Berardini, con studio in Avezzano, Via G.Garibaldi 339/E, (Tel.Fax: 0863.444247, cell. 349.0608911, mail: roberto.berardini@virgilio.it Pec: robertowalter.berardini@pec.it).

Le richieste di assistenza potranno essere veicolate direttamente dalla scheda dedicata al lotto in vendita presente su www.spazioaste.it.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando www.spazioaste.it al tel. 02800300 o mediante: garaimmobiliare@astalegale.net.

Il recapito sopra indicato è attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione sui siti www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeca.it;
- campagna pubblicitaria Social Media Marketing (Facebook ed Instagram).

Avezzano, 03.10.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Roberto Walter Berardini