

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. 2/2023 R.G.E.**  
**Avviso di vendita III 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 28.09.2023 nel procedimento esecutivo **n. 2/2023 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **11/02/2025 alle ore 14:30**, presso il proprio studio in Avezzano (AQ) via G. Garibaldi n.339/E, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://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 appartamento ubicato in Magliano de' Marsi (AQ), Via Avezzano, scala F, interno 11, piano 3. Appartamento residenziale di tipo mansardato posto al piano terzo di un complesso immobiliare misto, residenziale e commerciale, in zona centrale del Comune di Magliano de' Marsi (AQ). Il fabbricato condominiale, composto da n. 4 corpi di fabbrica (A, B, C e D), è di tipo misto commerciale e residenziale. L'accesso all'appartamento avviene attraverso un vano scala condominiale interno, non dotato di ascensore, ed identificato come Scala F. L'unità immobiliare è composta da ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un bagno e balcone esterno che corre su due lati dell'immobile.

- L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune Magliano de' Marsi (AQ) al foglio n. 62, p.lla 364 sub 68 cat. A/2, classe 3, vani 4,5, superficie catastale 100 mq., rendita € 244,03, piano terzo.

### **Situazione urbanistica e catastale:**

Dall'esame della perizia si evince quanto segue:

L'edificio in cui è situato l'appartamento oggetto di procedura esecutiva ha una forma a C confina a Nord con P.zza S. Luigi Orione a cui si accede da Via Avezzano (SR 578 Salto-Cicolana). Nel lato Ovest il fabbricato affaccia sul lago "La Fornace". L'unità immobiliare risulta inserita in un contesto condominiale avente parti comuni con altre unità immobiliari. L'intero fabbricato, composto da n. 4 corpi di fabbrica con forma rettangolare uniti insieme a formare una figura geometrica simile ad un "serpentone", è caratterizzato da n. 4 piani fuori terra (PT, P1, P2 e P3- Sottotetto) e da un piano seminterrato. L'accesso ai piani avviene tramite n. 10 corpi scala distribuiti sui vari 6 di 14 lati del "serpentone". Nel complesso il fabbricato condominiale è composto da: n. 98 unità immobiliari di tipo residenziale (Abitazioni di tipo civile), n. 32 locali di categoria C/1 (Negozzi), n. 3 locali di categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), n. 20 locali di categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse), n. 1 Ufficio, n. 1 Opificio, n. 2 Aree Scoperte, n. 2 Aree Urbane, n. 3 B.C.N.C. e n. 3 Unità in corso di costruzione per un totale di 172 u.i.

Le caratteristiche interne dell'appartamento sono: pavimentazione interna in gress; gli infissi esterni sono in alluminio con persiane in alluminio mentre quelli interni sono in legno tamburato; gli impianti tecnologici sono in pessimo stato di manutenzione e devono essere sottoposti ad interventi di manutenzione straordinari per poterne ripristinare il funzionamento. L'impianto elettrico è sottotraccia ma non funzionante, l'impianto di riscaldamento è autonomo ed a gas metano con corpi radianti in ferro, l'impianto di produzione di ACS è elettrico con boiler dedicato per il bagno. Il soffitto risulta a falda inclinata con altezza massima pari a 4,07 ml in corrispondenza del lato Nord-Ovest e altezza minima pari a 2,05 ml sul lato Sud-Est e Sud-Ovest in corrispondenza dell'affaccio sul balcone esterno. L'accesso all'appartamento avviene attraverso scala condominiale interna (Scala F) non dotata

di ascensore. Nello specifico l'appartamento ad oggi risulta disabitato ed in pessimo stato di conservazione; sono necessari interventi di manutenzione straordinaria degli impianti (elettrico, idrico e gas) e dei rivestimenti interni delle pareti e pavimenti. L'appartamento si trova in pessimo stato di conservazione e manutenzione; gli impianti tecnologici non risultano essere funzionanti ed a norma di legge. Sono state riscontrate anche delle infiltrazioni al piano sottostante dovute alla pavimentazione disconnessa del balcone esterno. Il fabbricato condominiale si trova invece in buone condizioni di manutenzione sia per quanto riguarda le parti condominiali interne che esterne.

Il fabbricato rientra in Zona B2 - Completamento di Aree di piu' recente formazione edificate con continuità - Art. 43 delle N.T.A.

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.** Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è composto da n. 4 corpi di fabbrica (A, B, C e D), ciascuno di forma rettangolare, la cui realizzazione è stata autorizzata con la Concessione Edilizia n. 2 del 26/01/1978 avente ad oggetto "La realizzazione di un fabbricato per appartamenti e negozi" composto da tre piani fuori terra, un piano interrato ed un Sottotetto. Successivamente sono state presentate Varianti in corso d'opera per regolarizzare la diversa distribuzione interna dei corpi di fabbrica. **Nello specifico l'unità immobiliare oggetto di esecuzione si trova nel Corpo di Fabbrica "C" per il quale è stata rilasciata successiva Concessione Edilizia n. 42 del 04.01.1982 per lavori di "Variante tramezzature interne del corpo "C" relativamente al Piano Primo e Secondo e parziale del Piano Terra".** **Nella concessione edilizia originaria e nelle successive concessioni in variante i locali posti al Piano Sottotetto dei 4 corpi di fabbrica erano destinati a servizi vari.** **Successivamente, per ognuno dei 4 corpi di fabbrica, sono state presentate Istanze per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985, per il cambio di destinazione d'uso da sottotetto non abitabile ad abitazione di tipo residenziale.** **In particolare, per i locali del corpo di fabbrica "C" è stata presentata la Pratica n. 450 con prot. 3930 del 30.09.1986. Nella pratica sono presenti n. 10 istanze di condono, una per ogni mansarda, nelle quali le u.i. a cui si riferiscono non vengono identificate in modo univoco visto che sono riportati esclusivamente i riferimenti catastali del numero di Foglio e Particella senza l'indicazione del Subalterno.** L'unica informazione che potrebbe permettere di associare con esattezza le istanze alle u.i. è la superficie residenziale riportata nei modelli (pari a circa 99 mq. potrebbe essere associata all'u.i. oggetto di procedura esecutiva); **questa associazione deve essere concordata ed avallata, in fase di definizione della pratica di Condono Edilizio, con l'ufficio tecnico del Comune di Magliano.**

**LA POSSIBILITA' DI OTTENERE LA REGOLARE AGIBILITA' PER L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE E' SUBORDINATA ALLA POSITIVA DEFINIZIONE DELLA PRATICA DI CONDONO EDILIZIO AFFERENTE IL CAMBIAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DELLA SOPRA DETTA UNITA' IMMOBILIARE.**

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. Nella domanda di condono presentata presso il Comune di Magliano dei Marsi (AQ) non è presente una rappresentazione grafica dell'immobile che possa consentire la

verifica diretta della corrispondenza tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto riscontrato. E' pero opportuno segnalare che lo stato dei luoghi presenta una difformità rispetto alla planimetria catastale in atti, prodotta in data 08/09/1983 e dunque antecedente alla data di presentazione della domanda di condono. **Nello specifico rispetto alla planimetria catastale sul balcone dell'u.i. è stato realizzato un Locale Tecnico con una Sup. di circa 2,8 mq ed altezza media pari a 1,90 m. Vista la planimetria catastale in atti presentata nel 1983 e vista la Sup. residenziale riportata nella domanda di condono pari a circa 99 mq, il locale tecnico non sembrerebbe essere stato oggetto di Sanatoria e pertanto risulta ad oggi irregolare e non sanabile.**

\*\*\*\*\*

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 € 350,00 (anno in corso e precedente pari ad € 618,01).

Oneri regolarizzazione stimati in € 2.500,00 (defalcati dal prezzo base d'asta).

Spese tecniche per completamento domanda condono stimate in € 3.000,00 (defalcate dal prezzo base d'asta).

Spese per rimozione locale caldaia esterno non regolare stimate in € 1.500,00 (defalcate dal prezzo base d'asta).

Il prezzo base è stato determinato tenendo conto altresì dell'abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione e del rischio assunto per mancata garanzia.

**Prezzo base: € 20.000,00 (Euro ventimila/00),**

**Offerta minima: € 15.000,00 (Euro quindicimila/00),** pari al 75% del prezzo base.

**Caucione: 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 avvocato. Sono ammessi a depositare le offerte 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](http://www.spazioaste.it), esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579, ultimo comma, c.p.c. (per persona da nominare), 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 10/02/2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 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. 2/2023 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](http://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](http://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 partitativo 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. 2/2023 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 precedente 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 di 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, in Avezzano, Via G.Garibaldi 339/E, (Tel.Fax: 0863.444247, cell. 349.0608911, mail: [roberto.berardini@virgilio.it](mailto:roberto.berardini@virgilio.it) Pec: [robertowalter.berardini@pec.it](mailto:robertowalter.berardini@pec.it)).

Le richieste di assistenza potranno essere veicolate direttamente dalla scheda dedicata al lotto in vendita presente su [www.spazioaste.it](http://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](http://www.spazioaste.it) al tel. 02800300 o mediante: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto: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](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione sui siti [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it) ;
- campagna pubblicitaria Social Media Marketing (Facebook ed Instagram).

Avezzano, 28.10.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Roberto Walter Berardini