

TRIBUNALE DI AVEZZANO
Esecuzioni Immobiliari
Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.
1° ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto dr. Roberto Colucci, notaio in Avezzano, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Avezzano ex art. 591 bis c.p.c. in data 06/04/2021 nel procedimento esecutivo n. 21/2017 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **26 marzo 2025 alle ore 12,00**, nella sede dell' "Associazione notarile dei Notai Altieri e Colucci" di Avezzano in via Trento n. 52, procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma **www.astetelematiche.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

Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato ad Avezzano (AQ) - Via G. Garibaldi 292 e Via M.A. Colonna 45. Il complesso immobiliare, costituito da due appartamenti, è ubicato in Avezzano (AQ) in Via Garibaldi 292 (precedentemente Via Garibaldi 167, 169), Via M.A. Colonna 45. L'area è pianeggiante. L'edificio ha struttura portante in muratura. Si sviluppa su un solo piano ed ha copertura a falde. È presente anche una corte.

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Avezzano al:

Fg. 32, Part. 150, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A3

Fg. 32, Part. 150, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A3.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: zona F2.1 del PRG

Disponibilità del bene: l'immobile risulta occupato; per maggiori informazioni rivolgersi al Custode, Istituto Vendite Giudiziarie con ufficio in Avezzano, presso il Palazzo di Giustizia di Avezzano, Via Corradini (mail: ivgavezzano@gmail.com - Tel. 0863/1940168).

Prezzo base: € 61.471,00 (Euro sessantunomilaquattrocentosettantuno/00).

Offerta minima: € 46.103,25 (Euro quarantaseimilacentotre/25), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

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.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE:

Come risulta dalla perizia tecnica del C.T.U. del giorno 25/04/2024:

CORRISPONDENZA CATASTALE

- non si riscontra l'esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. La differenza principale consiste nella demolizione del sub. 2 (si veda nota prot. 1747/10/VII del 18/05/2010 dell'Ufficio Patrimonio-Demanio-Espropri del Comune di Avezzano -pagg. 14 e 15 dell'allegato Documenti accesso atti Comune Avezzano 1 di 3);
- alla data del sopralluogo effettuato, in adiacenza al sub. 8 (ex sub 3), lungo Via Garibaldi (dunque nella posizione precedentemente occupata dal sub. 2, che è stato demolito) è stata rilevata la presenza di un ampliamento, di superficie pari a circa 30 mq (si veda nota prot. 2414/16 del 20/01/2016 Servizio Vigilanza-Condono Edilizio-Pianificazione Attuativa e Sviluppo Territoriale del Comune di Avezzano -pagg. 3 e seguenti dell'allegato Documenti accesso atti Comune Avezzano - 3 di 3), dove è confermato che l'ampliamento è postumo alla demolizione del sub. 2;
- relativamente al sub. 8 si rilevano lievi differenze nella distribuzione delle partizioni interne del vano posto all'incrocio tra Via Garibaldi e Via M.A. Colonna e della cucina (che è stata divisa ottenendo anche un vano ad uso bagno) e la realizzazione di un ampliamento con superficie pari a 4 mq (locale tecnico).
- relativamente al sub. 7 si rilevano differenze diffuse nella distribuzione delle partizioni interne e chiusura porta d'ingresso e apertura della stessa lungo la parete che si affaccia sulla corte esterna.
- il locale che si affaccia lungo Via M.A. Colonna (adiacente a quello posto all'incrocio tra Via Garibaldi e Via M.A. Colonna), che sulla planimetria catastale appartiene al sub. 8, è fisicamente appartenente al sub 7 (trattasi di camera).
- nella corte esterna si rilevano due tettoie, con struttura portante in acciaio e legno, di superficie pari a circa 15 mq (posta nella corte interna) e circa 10 mq (posta lungo Via M.A. Colonna).

REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato fa parte di un complesso costruito dal Comune di Avezzano dopo il terremoto del 1915. Trattasi di casette asismiche post terremoto del 1915: in origine erano presenti n. 6 alloggi, identificati al Catasto Urbano alla particella 150 con sub. da 1 a 6, successivamente sono stati demoliti i subb. 1, 2, 5 e 6. Dunque attualmente i vari appartamenti risultano demoliti, fatta eccezione per i subb. 7 e 8 (ex 3 e 4).

Nel CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA rilasciato dal Comune di Avezzano in data 12/05/2023 prot. N. 0030095/2023 si certifica che il terreno, costituente l'area di sedime del fabbricato "è stato individuato come Terreni di natura patrimoniale del Comune", tuttavia a pag 10 della CTU si riporta un estratto della nota depositata dall'Ufficio legale che ha consentito di superare la criticità in merito all'effettiva proprietà dei beni in capo al debitore.

Come si è potuto apprendere dalla documentazione ottenuta tramite istanza di accesso agli atti al Comune di Avezzano, nel corso degli anni sono state realizzate diverse opere in assenza di titolo edilizio, anche oggetto di ordinanza di ripristino n. 6/12 e n. 10/12 del Comune di Avezzano, alle quali ha fatto seguito la presentazione da parte della parte esecutata, della domanda di permesso di costruire in sanatoria prot. n. 4173 del 29/01/2016.

Il Comune, con nota prot. n. 8120 del 22/02/16, ha richiesto integrazioni (non presentate alla data della prima richiesta di accesso agli atti della sottoscritta presso il Comune di Avezzano-25/09/2017, né della seconda richiesta-13/02/2024). Dunque sull'istanza di autorizzazione in sanatoria si è formato il silenzio rifiuto ai sensi dell'art. 36, comma 3, del D.P.R. 380/01, come inoltre confermato dall'Ufficio Tecnico del Comune.

Non risulta presentata alcuna pratica presso il Genio Civile a nome della parte esecutata.

In merito alla sanabilità delle opere realizzate senza titolo edilizio (che riepilogando consistono in 2 corpi aggiunti - di circa 4 mq e 30 mq, 2 tettoie - di circa 10 mq e 15 mq - e modifiche interne:

- 1) La tettoia con superficie di circa 15 mq non rispetta la distanza tra le pareti finestrate di cui al par. 2.1.23 (Spazi interni di edifici) delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG e deve essere rimossa.
- 2) Per la tettoia con superficie di circa 10 mq occorre eliminare l'aggetto lungo Via M.A. Colonna, pari a circa 1,5 mq.
- 3) L'ampliamento di circa 4mq non possiede l'altezza minima di 2,10 m e deve essere rimosso.
- 4) L'ampliamento di circa 30 mq, per conseguire la sanabilità, dovrebbe avere una destinazione d'uso compatibile con quelle consentite in zona F2.1 del PRG (ai sensi dell'art. 12.2.1.1 delle NTA), dunque coabitativa e possedere i relativi requisiti previsti dall'art. 5.3.3 delle NTA. Potrebbe pertanto essere necessaria una ridistribuzione interna degli ambienti. L'ampliamento dovrà essere anche sottoposto a calcolo strutturale, per il quale occorre ottenere

l'autorizzazione sismica del Genio Civile. Gli oneri istruttori ammontano a circa 600 euro; i costi per gli eventuali lavori necessari a conseguire la doppia conformità non sono quantificabili in questa sede, in quanto dipendono dai risultati del calcolo strutturale, che a sua volta richiede un rilievo dei particolari costruttivi e una caratterizzazione meccanica dei materiali, anche a mezzo di prove e saggi sulla struttura.

Così come non sono qualificabili, allo stato attuale, i costi della redistribuzione interna per raggiungere i requisiti del coabitativo previsti dall'art. 5.3.3 delle NTA.

Pertanto al valore di stima è stata applicata, cautelativamente e approssimativamente, una decurtazione del 20% (che peraltro si ritiene congrua anche nell'ipotesi in cui la sanatoria dell'ampliamento non sia convenientemente economica rispetto alla relativa rimozione).

Inoltre l'ampliamento è dotato di soppalco che, in ogni caso, dovrà essere rimosso in quanto non presenta l'altezza minima e supera i limiti di superficie di cui all'art. 47 del Regolamento Edilizio. Pertanto il soppalco deve essere rimosso.

RIEPILOGANDO:

a) Occorre rimuovere la tettoia con superficie di circa 15 mq (per un costo di 1291,41 euro), l'aggetto su strada della tettoia con superficie di circa 10 mq (per un costo di 104,86 euro), l'ampliamento di circa 4 mq (per un costo di 766,44 euro), il soppalco dell'ampliamento di circa 30 mq (per un costo di 1.398,20 euro) – costi rimozioni (da detrarre al valore di stima) 3.560,91 euro.

b) E' possibile presentare istanza di sanatoria per l'ampliamento di circa 30 mq (fermo restando che il relativo soppalco deve essere rimosso), a condizione che abbia una destinazione d'uso coabitativa (unica compatibile con quelle consentite in zona F2.1 del PRG, ai sensi dell'art. 12.2.1.1 delle NTA, dovendo escludere, allo stato di fatto, le altre possibili, ossia uso culturale, religioso, sanitario, assistenziale, sociale, ricreativo, di interesse locale direzionale di interesse generale e locale), prevedendo opere di redistribuzione interna ed acquisendo l'autorizzazione sismica del Genio Civile. Per ottenere la sanatoria occorre presentare al Comune apposita istanza ai sensi dell'art. 1.13 delle NTA. I relativi oneri, da una stima effettuata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Avezzano, ammontano a circa 4.000,00 euro.

Occorre anche considerare il costo per aggiornamento catastale, pari a circa 5.000,00 euro.

Costi sanatoria (da detrarre al valore di stima): 5000 catasto +4000 oneri Comune +600 oneri Genio Civile = 9600 euro.

Dalla stima iniziale dell'immobile sono stati detratti euro 13.160,91 e l'importo così ottenuto è stato ulteriormente ridotto del 20%, per considerare i costi, non quantificabili sulla base delle informazioni disponibili, per l'ottenimento della doppia conformità legata all'acquisizione dell'autorizzazione sismica e delle eventuali redistribuzioni interne relativa al coabitativo (come esplicitato in precedenza); tale riduzione si ritiene congrua anche nell'ipotesi in cui la sanatoria dell'ampliamento di 30 mq non sia economicamente conveniente rispetto alla relativa rimozione.

Il tutto meglio specificato nella perizia in atti, alla quale ci si richiama integralmente, da considerarsi parte integrante del presente atto, anche in riferimento ad ulteriori informazioni non inserite nel presente avviso di vendita.

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.

*** **

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, cioè avvocato, ai sensi dell'art 571 c.p.c. e dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 25 marzo 2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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, oltretutto 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).

Sono ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c.

Le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti indicati (offerente e procuratore legale) saranno dichiarate inammissibili.

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 minorenne, 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.

NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

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).

Nel caso in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi la vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata in data non successiva all'udienza fissata per l'esame delle offerte; in mancanza, il trasferimento è fatto a favore del procuratore.

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 partitativo intestato al Tribunale di Avezzano al seguente **IBAN: IT92 T083 2740 4400 0000 0310104**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "ASTA", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno 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 partitativo 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 "Pagamento di bolli digitali". 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.astetelematiche.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.astetelematiche.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 abiliteranno 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, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, 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 indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine 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); qualora non sia stato indicato il termine o sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni il versamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

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. 21/17 R.G.E."; 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. 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 contattando il Custode, Istituto Vendite Giudiziarie con ufficio in Avezzano, presso il Palazzo di Giustizia di Avezzano, Via Corradini (mail: ivgavezzano@gmail.com - Tel. 0863/1940168), la richiesta di appuntamento deve essere trasmessa con richiesta da inviare mediante il portale delle vendite telematiche. Non saranno evase richieste di visita indirizzate con altre modalità.

Ulteriori informazioni presso l'Associazione notarile dei Notai Altieri e Colucci" (mail: aste@notaiavezzano.it – Tel. 0863/415623).

Presso la sede del Tribunale di Avezzano è attivo l'ufficio di assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche. Le richieste di assistenza potranno essere veicolate direttamente dalla scheda dedicata al lotto in vendita presente su www.astegiudiziarie.it e www.astetelematiche.it, tramite la voce "Prenota Assistenza".

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. al tel. 0586/20141.

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 casa.it, idealista.it e bakeca.it;
- pubblicazione attraverso i social media (Facebook ed Instagram) usufruendo del servizio Campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. comprensivo della pubblicazione di un annuncio di vendita su pagina dedicata alle vendite del Tribunale, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Avezzano, 27/12/2023

Il Professionista Delegato
Notaio Roberto Colucci

