

**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 Avvocato Luca Sanità, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Avezzano ex art. 591 bis c.p.c. in data 15/11/2024 nel procedimento esecutivo n. 66/2023 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **15 aprile 2025 alle ore 17:30**, presso il proprio studio in Avezzano, via M. Bagnoli 155, procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://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.

L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

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

**LOTTO UNICO:**

- **Bene N° 1 - Complesso industriale ubicato ad Avezzano (AQ) - snc, piano terra.**

Complesso industriale costituito da un capannone di mq. 1.212 con annesso corpo aggiunto, piano terra, di mq. 250 adibito ad uffici e servizi, con corte comune ad altro sub di mq. 7168 circa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 526, Sub. 2, Zc. 2, Categoria D7, Graffato SI.

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

- **Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato ad Avezzano (AQ) - Via Isacco Newton snc, posto al piano primo di un edificio di più ampia consistenza.**

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 526, Sub. 3, Categoria F4.

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

- **Bene N° 3 - Terreno ubicato ad Avezzano (AQ) - Via Isacco Newton snc.**

Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 524, Qualità Seminativo, di mq.875.

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

**Si precisa che l'esperto stimatore, ing. Renato di Loreto, con perizia depositata il 27/08/2024, ha rilevato che la particella n. 526 del fg. n° 60 è di natura demaniale,** in quanto *“Una porzione di essa è stata oggetto di sclassificazione ai sensi dell'art. 10/2° comma della L.R. 25/88, giusta Determinazione della Regione Abruzzo n. DH16/890/USI CIVICI del 07/12/2004. Riassumendo, della p.lla 526 di complessivi mq. 8.360, solamente due porzioni di essa (750+2.850) per complessivi mq. 3600 sono state sclassificate, rimanendo mq. 5030 circa ancora assoggettate ad uso civico”*. Il ctu ha ritenuto l'insussistenza di elementi ostativi alla sclassificazione dell'ulteriore area. Per ulteriori dettagli si rimanda a quanto indicato di seguito nel presente avviso di vendita e nella perizia in atti.

**Prezzo base: € 662.350,00** (seicentosessantaduemilatrecentocinquanta/00).

**Offerta minima: € 496.762,50** (quattrocentonovantaseimilasettecentosessantadue/50), pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 30.000,00** (trentamila/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.**

**Disponibilità del bene:** l'immobile occupato in forza di contratto di locazione inopponibile alla procedura e al futuro acquirente ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. per viltà del canone.

Per ulteriori informazioni rivolgersi al custode giudiziario Avvocato Luca Sanità.

### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Come risulta dalla perizia tecnica del CTU depositata in data 27/08/2024:

#### **Corrispondenza catastale**

**Bene N° 1:** Dal confronto tra la planimetria catastale della p.lla 526 sub 2 di fgl. 60 (Allegato 3) e lo stato dei luoghi, emergono alcune difformità. In particolare:

- nel capannone è presente, tra la 2° e 3° campata trasversale, una pannellatura sottile;
- il locale open-space uffici, posto al piano terra del corpo uffici e servizi, è stato diviso mediante una parete in cartongesso in due locali; uno destinato a laboratorio lavorazioni 3 e l'altro a ufficio;
- Diverso utilizzo dei locali spogliatoi (1 e 2 nell'allegato 4), utilizzati invece come lab 1 e 2.

**Bene N° 2:** La porzione di fabbricato ubicato al piano primo del corpo di fabbrica in c.a. risulta ancora in corso di costruzione.

**Bene N° 3:** Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale aggiornata, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

#### **Servitù, censo, livello, usi civici**

**Bene N° 1:** A seguito della richiesta del sottoscritto C.T.U. fatta al Comune di Avezzano, il dirigente dell'Ufficio Patrimonio - Uso Civico- Espropri, con nota prot. 21247 del 29/03/2024, comunicava che a seguito di verifica demaniale del Comune di Avezzano la p.lla 526 del fg. 60 n° 60 è risultata di natura demaniale. Una porzione di essa è stata oggetto di sclassificazione ai sensi dell'art. 10/2° comma della L.R. 25/88, giusta Determinazione della Regione Abruzzo n. DH16/890/USI CIVICI del 07/12/2004. Tale documentazione è riportata in copia nell'Allegato 5.

Riassumendo, della p.lla 526 di complessivi mq. 8.360, solamente due porzioni di essa (750+2.850) per complessivi mq. 3600 sono state sclassificate, rimanendo mq. 5030 circa ancora assoggettate ad uso civico.

Per procedere alla sclassificazione dei rimanenti 5.030 mq. e quindi alla reintegra in via amministrativa delle terre civiche, occorrerà farne esplicita richiesta, ai sensi della L.R. n. 25/88 art.8, alla Regione Abruzzo- Ufficio Demanio Civico ed Armentizio.

Il costo per la reintegra dei 5.030 mq circa è il seguente:

-10,00 €/mq Valore al mq. del terreno al mq utilizzato per il calcolo dell'importo dell'IMU:

$$(5.030 \text{ mq} \times 10,00 \text{ €/mq}) = 50.300 \text{ €}.$$

-A tale importo, ai sensi della Deliberazione n. 44 del 04/06/2013 de Consiglio Comunale di Avezzano, viene applicata una riduzione del 60% (prevista dalla L.R. 68/99 Art.2 comma 5):

$$\text{€ } 50.300,00 \times (1-0.60) = \text{€ } 20.120,00;$$

-La somma precedente viene incrementata dal valore dei canoni pregressi, determinati considerando un tasso del 3% annuo su 20.120,00 per gli ultimi 5 anni:  $20.120,00 \times 3\% \times 5 = \text{€ } 3.018,00$ .

In totale i costi da sostenere per la reintegra dei terreni ancora soggetti ad uso civico è di complessivi € 23.138,00.

Bene N° 2: Anche per la p.lla 526 sub 3 vale quanto riportato nello stesso punto per il bene n° 1.

Gli oneri per la reintegra dei terreni gravati da uso civico sono stati calcolati precedentemente, e di ciò se ne è tenuto conto complessivamente nella determinazione del valore del bene 1, poiché il lotto di vendita è unico.

Bene N° 3: Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

### **Normativa urbanistica**

Beni N° 1-2-3: L'area di sedime del fabbricato ricade nelle previsioni di P.R.G. Variante Generale nella Zona "D1" Aree industriali, art. 11.2.1 che identifica le aree ricadenti nel P.R.T. (Piano regolatore Territoriale).

### **Regolarità edilizia**

Bene N° 1: La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. **Sono presenti diritti demaniali o usi civici.** L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato industriale fu edificato in virtù del parere favorevole della C.E. n° 25334 del 25.02.91 (parere del Consorzio per il N.I. n. 35 del 23/02/1989) a nome della xxxxxxxx.

In seguito, a nome dei nuovi proprietari xxxxxxxx, fu rilasciato dal Comune di Avezzano il permesso di Costruire in sanatoria in data 11.04.2008 prot. 0013172; per lo stesso fabbricato fu presentata una D.I.A. pos. 216/2009 avente per oggetto la realizzazione dell'impianto di depurazione a servizio del complesso industriale.; Infine con prot. 00244771.11 del 09/06/2011 fu rilasciato il Certificato di Agibilità.

L'Ufficio del Genio Civile di Avezzano autorizzò la costruzione del fabbricato con prot. 3987 del 14/05/1991. L'impresa esecutrice dei lavori provvide, ai sensi dell'art. 4 della L. 1086/71, a effettuare il deposito con prot. 6085 del 01/08/1991; Il Direttore dei lavori, ai sensi dell'art. 6 della L. 1086/71, depositò la relazione a strutture ultimate ottenendo il prot. 3647 del 26/06/1992; Infine, ai sensi dell'art. 7 della L. 1086/71, fu depositata la relazione di collaudo con prot. 6018 del 22.10.1992. In data 23/11/2009, ai sensi dell'art. 62 del D.P.R. 380/01, ex art. 28 L. 64/74, l'Ufficio del Genio Civile rilascia il Certificato di Rispondenza con prot. 4773.

Dal confronto degli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire in sanatoria e lo stato dei luoghi, emergono alcune difformità. In particolare:

-Nel capannone è presente, tra la 2° e 3°campata trasversale, una pannellatura sottile alta mediamente m. 3,00 circa;  
-il locale open-space uffici, posto al piano terra del corpo uffici e servizi, è stato diviso mediante una parete in cartongesso in due locali; uno destinato a laboratorio lavorazioni 3 e l'altro a ufficio;  
- diverso utilizzo dei locali spogliatoi (1 e 2 nell'allegato 4), utilizzati invece come lab 1 e 2.

Le difformità riscontrate possono essere sanate mediante la presentazione di una S.C.I.A. in Sanatoria e con l'adeguamento della planimetria catastale. I costi da sostenere per l'espletamento della pratica urbanistica della sanatoria (spese tecniche, ammenda ecc..) possono essere determinati in € 4.800,00.

Bene N° 2: La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. **Sono presenti diritti demaniali o usi civici.** L'immobile non risulta agibile.

Il complesso edilizio è stato edificato in virtù delle seguenti autorizzazioni:

- Parere favorevole della C.E.: n° 25334 del 25.02.91;
- Parere del Consorzio per il N.I. n. 35 del 23/02/1989 a nome della xxxxxxxx;
- Permesso di Costruire in sanatoria: prot. 0013172 del 11.04.2008;

Ufficio del Genio Civile di Avezzano:

- Autorizzazione del complesso industriale: prot. 3987 del 14/05/1991;
- Art. 4 della L. 1086/71: prot. 6085 del 01/08/1991;
- Art. 6 della L. 1086/71: prot. 3647 del 26/06/1992;
- Art. 7 della L. 1086/71: prot. 6018 del 22.10.1992.
- In data 23/11/2009, ai sensi dell'art. 62 del D.P.R. 380/01, ex art. 28 L. 64/74, l'Ufficio del Genio Civile rilascia il Certificato di Rispondenza con prot. 4773.

I lavori previsti nelle autorizzazioni sopra descritte non sono stati ultimati, risultando la porzione di fabbricato ancora in corso di costruzione. Ovviamente per il completamento dei lavori si dovrà depositare presso il Comune di Avezzano una C.I.L.A. di completamento.

Trattasi di una porzione di fabbricato ancora in corso di costruzione ubicata al piano primo di un fabbricato a due piani. Dal confronto tra le previsioni di progettuali previste nel Permesso di Costruire in sanatoria prot. 0013172 del 11/04/2008 e da quanto realizzato fino ad ora, è possibile dire che la porzione di fabbricato, in catasto al Foglio 60 part. 526 sub 3 rispecchia le previsioni progettuali.

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

### Bene N° 1:

- Esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### Bene N° 2:

- 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.

## Vincoli od oneri condominiali

### Beni N° 1-2-3:

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 7.000,00.

L'eventuale società aggiudicataria dei beni pignorati dovrà richiedere al Consorzio per lo Sviluppo Industriale di Avezzano (oggi ARAP) il nulla osta all'insediamento della nuova società nello stesso immobile. Inoltre dovrà stipulare una convenzione inerente impegni e obblighi di carattere generale, posti a carico delle aziende che s'insediano nel Nucleo Industriale di Avezzano.

Nella convenzione è specificato nell'art. 1, comma 4 che essa dovrà usufruire dei servizi che saranno somministrati dal Consorzio o da chi per esso nell'ambito della zona ricompresa nel P.R.T. (Piano Regolatore Territoriale), assoggettandosi al pagamento delle tariffe stabilite per i suddetti servizi.

Nel caso della società "xxxxxxx" il canone annuo è di circa €. 7.000,00, rimanendo da saldare al 04/04/2024 l'importo €. 10.407,45. Questo importo è stato preso in considerazione per la determinazione del valore del bene n. 1, ciò è stato possibile trattandosi di beni posti in vendita un unico lotto.

**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 avvocato ma solo per persona da nominare, a norma 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](http://www.astetelematiche.it).

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno **14 aprile 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 sia 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;

- si dovrà, inoltre, allegare dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007) utilizzando il modello pubblicato sul sito del Tribunale o qualora mancante, in allegato all'ordinanza di vendita pubblicata su siti pubblicitari. Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al professionista delegato copia aggiornata della dichiarazione laddove mutassero le indicazioni rese. In caso di mancata trasmissione della integrazione l'offerente è reso edotto che – sotto la propria responsabilità - si riterranno confermate le precedenti dichiarazioni.

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 il domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale. In mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria.

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 partitario 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 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 "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.astelematiche.it](http://www.astelematiche.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.astelematiche.it](http://www.astelematiche.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, 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). 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 **nonché al deposito della dichiarazione prevista dall'art. 585 ult. co. c.p.c. aggiornata.**

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. 66/2023 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 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. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

#### A V V E R T E

a. che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

b. che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp.att.c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode giudiziario, Avvocato Luca Sanità. **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.**

Gli interessati possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio dell'Avvocato Luca Sanità, in Avezzano, via M. Bagnoli, 155 (mail: [lucasanita@yahoo.it](mailto:lucasanita@yahoo.it) - telefono n. 08631940482).

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](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astetelematiche.it](http://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](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione sui siti [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it) e [www.bakeca.it](http://www.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, 9 gennaio 2025

Il Professionista Delegato  
Avvocato Luca Sanità