

Avv ANNACHIARA ESPOSITO

Via Napoli, 2 - 67068 Cappelle dei Marsi (AQ)

Tel e fax: 0863/455154

Via A. De Gasperi, 95 - 80133 Napoli

Tel e fax: 081/4206078

p.i. 07672690638 - c.f.SPSNCH66H67F839R

Pec: avvocatoannachiaraesposito@pec.it – mail: avvannachiaraesposito@gmail.com

TRIBUNALE DI AVEZZANO

Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591-bis c.p.c.

Il sottoscritto Avv. Annachiara Esposito, C.F. SPSNCH66H67F839R, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Avezzano ex art. 591-bis c.p.c. in data 19.02.2026 nel procedimento esecutivo n. 69 R.G.E. 2024, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che **il giorno 24 SETTEMBRE 2026 alle ore 10,30**, presso il proprio studio sito in Cappelle dei Marsi (AQ), alla Via Napoli n. 2, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.spazioaste.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro 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 trovano, anche in riferimento alla L. n. 47/1985 come modificata ed integrata dal d.P.R. 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 stima dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. n. 47/1985, 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione degli immobili ove essi siano occupati 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, comma 3 c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode ed 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 01

Diritti di piena proprietà 1/1 su:

•**Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pereto (AQ) - VIA SAN NICOLA 38 (ora 19) Abitazione di tipo economico facente parte di un aggregato edilizio di più vaste proporzioni, in catasto al Foglio 11, p.lla 139 sub34. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 139, Sub. 34, Categoria A3- Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima è ubicato nel borgo antico di Pereto, nella Zona A Centro storico Nucleo Antico del vigente P.R.G.,

•**Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Pereto (AQ) - Via San Nicola 32 -Trattasi di una porzione di un immobile di più vasta consistenza, adibito a locale deposito. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 139, Sub. 13, Categoria C2- Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima è ubicato nel borgo antico di Pereto, nella Zona A Centro storico Nucleo Antico del vigente P.R.G.,

Situazione urbanistica e catastale:

Bene N° 1:L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla documentazione visionata, si è accertato che:

•Per l'immobile pignorato fu presentata al Comune di Pereto domanda di Concessione edilizia in data 04/10/1984. Il Comune rilasciò la Concessione Edilizia prot. 2744 del 15/03/1985, pratica edilizia 511/85, con oggetto "Consolidamento di un fabbricato di civile abitazione, sito in via San Nicola, di proprietà di **** Omissis ****. I lavori previsti ed autorizzati consistevano:

a) nella demolizione dei solai in legno e della parte superiore dei muri perimetrali e di spina;

b) rifacimento dei solai con a doppio T (NP 14) e tavelloni e cordoli perimetrali di coronamento in c.a. armati con 4 F16 e staffe F 6/20cm;

c) manto di copertura del tetto in coppi e controcoppi con la gronda in legno;

•L'ufficio del genio Civile di Avezzano, con prot. 139/6393/84 del 05/02/1985, autorizzava la Ditta **** Omissis **** ad eseguire i lavori previsti in progetto., con l'indicazione di non alterare la linea di colmo e di gronda e di attenersi alle norme contenute del D.M. 19/06/1984, punti C.9.4 e C9.5 per quanto riguarda la sostituzione dei solai di piano.

•In data 17/10/1985 il progetto autorizzato dall'Ufficio del Genio Civile prot. 139/6393/84, a seguito di specifica istanza, veniva volturato a nome della Ditta **** Omissis ****.

•In data 24/06/1985, il direttore dei lavori **** Omissis ****, con nota al Sindaco di Pereto comunicava la rinuncia alla direzione dei lavori relativi alla Concessione Edilizia prot. 2744 del 15/03/1985.

•A seguito di verifiche il Comune di Pereto accertava che la Ditta **** Omissis **** aveva realizzati lavori in difformità al progetto approvato.

•La Giunta Regionale d'Abruzzo 1° Dipartimento Urbanistica e Beni Ambientali con nota del 08/10/2025 prot. 2779 chiede al Sindaco di Pereto di conoscere i definitivi provvedimenti assunti al riguardo delle opere abusive eseguite da **** Omissis ****.

•Il Comune di Pereto risponde con nota del 23/11/1985, comunicando che, nel caso in oggetto, sarebbe stato applicato quanto disposto dal 2° comma dell'art. 12 della L 47/85.

Ad oggi non risulta sia stato adottato da parte del Comune di Pereto alcun provvedimento.

Da un'attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontandolo con quanto previsto nella Concessione edilizia prot. 2744 del 15/03/1985 rilasciata dal Comune di Pereto e nel progetto depositato presso il Genio Civile di Avezzano prot. 139/6393/84 del 05/02/1985, si deduce che le opere eseguite differiscono da quanto previsto nelle citate autorizzazioni:1.Nel piano terra la cucina è rappresentata nei disegni progettuali di forma rettangolare mentre nella realtà è di forma trapezoidale. L'apertura tra la cucina-ingresso ed il soggiorno appare ampliata;2.La scala, che mette in comunicazione il piano terra con il piano primo (sottotetto) è stata realizzata con una diversa disposizione planimetrica e di forma diversa da quanto previsto in progetto; 3.Nel piano sottotetto sono stati eseguiti lavori non previsti dal progetto approvato realizzando una distribuzione funzionale differenzata.4.L'altezza di colmo è di m. 3,00 mentre quelle minime nelle due falde sono di m. 2,00 e m. 1,75. Nel progetto assentito viene indicato che l'altezza del sottotetto è variabile ma non vengono

dichiarate le altezze massime e minime della copertura a due falde con diversa pendenza.;
5. Confrontando la sezione del fabbricato *ante operam-post operam* con lo stato di fatto, si ravvisa che nella copertura a due falde, una di esse non è continua, a ma è spezzata in corrispondenza del volume della cucina. Si crea pertanto una diversità di quota tra la falda del tetto del bagno e quello inferiore della cucina. Esiste una corrispondenza tra la situazione esistente e quella catastale.

Il costo da sostenere per la regolarizzazione amministrativa dell'immobile pignorato può essere così determinato: Importo dei lavori da eseguire per riportare il fabbricato nelle condizioni previste nella Concessione Edilizia prot. 2744 del 15/03/1985, come da computo metrico allegato: €. 14.518,07;

1. Onorario per la presentazione del progetto in sanatoria al Comune di Pereto e ufficio del Genio Civile, - €. 7.000,00; 2. l'importo della sanzione amministrativa e diritti di segreteria €. 700,00.

TOTALE : €. 14.518,07+7.000,00+700) = €. 22.218,07.

- 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.

Disponibilità del bene: occupato dal debitore anche se abitato saltuariamente

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

•**Bene N° 2:** La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Da quanto è stato possibile verificare nella documentazione in atti, l'immobile pignorato in questione non è stato oggetto di intervento edilizio correlato con l'intervento sulla p.lla catastale 139 sub 34

Disponibilità del bene: Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6 L. 28 febbraio 1985 n. 47/1985. 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.

Prezzo base: € 24.845,00 (euro ventiquattromilaottocentoquarantacinque/00);

Offerta minima: € 18.633,75 (euro diciottomilaseicentotrentatre/75), pari al 75% del prezzo base;

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo di gara: € 900,00 (euro novecento).

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.

LOTTO 02

Diritti di piena proprietà 1/1 su:

- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pereto (AQ) - Pereto

Trattasi di un terreno agricolo di classe 3° della superficie di mq. 2.579, riportato in catasto al Foglio 1 con la P.lla 73-Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 73, Qualità Seminativo

Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che il terreno seminativo di 3° classe, oggetto di pignoramento, ricade nella Zona T agricola speciale intensiva (art. 22 N.T.A.) L'art. 22 delle N.T.A. così recita: <<In tutte le zone in cui non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, ovvero per l'attuazione di un intervento urbanistico preventivo regolarmente approvato, l'edificazione sui singoli lotti è consentita previo rilascio di concessione edilizia. Negli interventi

edilizi diretti, in nessun caso potrà essere autorizzata una costruzione di volume superiore ai 3 mc per ogni mq di Superficie fondiaria, giusto quanto prescritto dall'art. 17 della legge 6.8.1967, n° 765

Il detto terreno è confinante: a nord con p.lla 310 e a sud con p.lla 34

Disponibilità del bene: Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile e lo stesso risulta incolto.

Non si è rileva l'esistenza di servitù gravati su detto bene pignorato.

•**Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pereto (AQ) - Pereto

Trattasi di un terreno agricolo di classe 3° della superficie di mq. 990, riportato in catasto al Foglio 8 con la P.lla 54- Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 54, Qualità Seminativo

Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che il terreno seminativo di 3° classe, oggetto di pignoramento, ricade nella Zona T agricola speciale intensiva (art. 22 N.T.A.). L'art. 22 delle N.T.A così recita: "In tutte le zone in cui non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, ovvero per l'attuazione di un intervento urbanistico preventivo regolarmente approvato, l'edificazione sui singoli lotti è consentita previo rilascio di concessione edilizia. Negli interventi edilizi diretti, in nessun caso potrà essere autorizzata una costruzione di volume superiore ai 3 mc per ogni mq di Superficie fondiaria, giusto quanto prescritto dall'art. 17 della legge 6.8.1967, n° 765".

Il detto terreno è confinante: ad Est con p.lla 53 e a Ovest sud con p.lla 55

Disponibilità del bene: Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile e lo stesso non risulta coltivato

Non si è rileva l'esistenza di servitù gravati su detto bene pignorato.

•**Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pereto (AQ) - Pereto

Trattasi di un terreno agricolo di classe 3° della superficie di mq. 850, riportato in catasto al Foglio 18 con la P.lla 198-Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 198, Qualità Seminativo

Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che il terreno seminativo di 3° classe, oggetto di pignoramento, ricade nella Zona T agricola speciale intensiva (art. 22 N.T.A.) L'art. 22 delle N.T.A così recita: "In tutte le zone in cui non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, ovvero per l'attuazione di un intervento urbanistico preventivo regolarmente approvato, l'edificazione sui singoli lotti è consentita previo rilascio di concessione edilizia. Negli interventi edilizi diretti, in nessun caso potrà essere autorizzata una costruzione di volume superiore ai 3 mc per ogni mq di Superficie fondiaria, giusto quanto prescritto dall'art. 17 della legge 6.8.1967, n° 765".

Il detto terreno è confinante: a Sud con fosso di scolo, ad Est con p.lla 199 e a Nord con p.lla 197

Disponibilità del bene: Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile e lo stesso risulta incolto.

Non si è rileva l'esistenza di servitù gravati su detto bene pignorato.

•**Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pereto (AQ) - Pereto

Trattasi di un terreno agricolo di classe 5° della superficie di mq. 1.240 riportato in catasto al Foglio 29 con la P.lla 19-Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 19, Qualità Seminativo

Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che il terreno seminativo di 5° classe, oggetto di pignoramento, ricade nella Zona U agricola montana agricola speciale intensiva. Zona agricola speciale intensiva (T) e di montagna (U) Tali zone hanno destinazione d'uso prettamente agricolo, specializzato per posizione ortografica e naturale. Nella zona U in particolare,

è auspicabile l'incentivazione della forestazione industriale ai sensi della L. 23.04.1975 n° 215, progetto speciale 24. Entrambe le suddette zone saranno attuate con Piano Particolareggiato di Settore. In entrambe le zone è ammessa la residenza agricola con il normale indice di legge. Il computo delle superfici fondiari può avvenire anche con lotti non contigui purché il richiedente la concessione edificatoria edifichi sulla particella maggiore o su quella più vicina alla viabilità primaria. Il richiedente potrà computare superfici rurali anche in frazioni di terreno ricadenti in altri tipi di zone agricole a vincolo maggiore. Si intendono a carico del richiedente gli oneri per le opere di urbanizzazione primaria. I volumi afferenti prettamente produttivi come stalle etc. possono eccedere dalla volumetria residenziale nella ragione del pari volume ma mai superare i 2000 mc e una altezza max di m 7,50. - If = 0,5 mc/mq; - Sf = 10.000 mq; - H = 7,50 m; - K = 10,00 m.; - L = 12,00 m. La concessione edilizia, per quanto attiene la realizzazione dei volumi produttivi, prescinde alla qualità del richiedente. Per quanto riguarda invece la realizzazione di abitazioni, sempre a servizio dell'azienda esistente, qualora il richiedente risulti regolarmente iscritto nelle liste dei contributi unificati o regolare forma consortile ha diritto alla concessione ed essa non potrà, in nessun modo, essere variata nella sua destinazione d'uso.

Il detto terreno è confinante: a Est con p.lla 20, a Sud con p.lla 21 e a Nord con p.lla 18

Disponibilità del bene: Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile e lo stesso risulta incolto.

Non si è rilevata l'esistenza di servitù gravati su detto bene pignorato.

Prezzo base: € 10.186,00 (euro diecimilacentottantasei /00);

Offerta minima: € 7.639,50 (euro settemilaseicentotrentanove /50), pari al 75% del prezzo base;

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo di gara: € 400,00 (euro quattrocento).

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

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale, ossia avvocato, anche per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c., 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.spazioaste.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate, entro le ore 12,00 del giorno 23 SETTEMBRE 2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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, comma 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, comma 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.

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, comma 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 il 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**, ovvero alla diversa somma stabilita dal Giudice, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario partitario intestato al Tribunale di Avezzano al seguente IBAN IT 92 T 08327 40440 000000310104, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “ASTA RGE 69/2024 CAUZIONE LOTTO ...”, 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. 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 saranno effettuati tramite il portale www.spazioaste.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in

base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

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

Le offerte giudicate regolari 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 partitativo intestato al Tribunale di Avezzano il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il 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, comma 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. 227/2015 al professionista delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento **nonché al deposito della dichiarazione prevista dall'art. 585, ultimo comma c.p.c.**

Se il dovuto (sia a titolo di saldo prezzo che di oneri accessori) non è depositato nel termine ovvero se non viene depositata entro il termine fissato la dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4 c.p.c., 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 degli artt. 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, comma 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 R.G.E. n. 69/2024" 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, giusto il combinato disposto degli artt. 585, comma 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, comma 5 d.lgs. n. 385/1993, 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, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione, all'esito della gara. Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4 d.lgs. n. 385/1993, 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, comma 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.

AVVERTE

- 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, che 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, Istituto vendite Giudiziarie, in persona del legale rappresentante p.t., con sede in Via Corradini c/o Tribunale, 67051 AVEZZANO (AQ) (E-mail: ivgavezzano@gmail.com - Tel. 0863-1940168 Fax 08631-940462), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Annachiara Esposito, in Cappelle Dei Marsi, via Napoli n. 2 (Tel. 0863 455154).

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

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, 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 www.spazioaste.it al tel. 02 800 300 o mediante l'indirizzo *e-mail* 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 Giudice:
- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione sui siti www.idealista.it, www.casa.it e 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.

Cappelle Dei Marsi, 16 .06.2026

Il Professionista Delegato

Avv Annachiara Esposito