

**TRIBUNALE ORDINARIO DI L'AQUILA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. DOTT.SSA MAURA MANZI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA: N. 7/2022 R.G.E.I.**  
**PROFESSIONISTA DELEGATO: AVV. MARZIA LOMBARDO**  
**CUSTODE GIUDIZIARIO: IVG ABRUZZO (TEL. 08631940168; CELL. 3285943787)**  
**P.E.C.: [IVGAVEZZANO@PEC.IT](mailto:IVGAVEZZANO@PEC.IT) - MAIL: [IVGAVEZZANO@GMAIL.COM](mailto:IVGAVEZZANO@GMAIL.COM)**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
**5^ ESPERIMENTO**

\* \* \*

L'Avv. Marzia Lombardo, Professionista Delegato nominato nella procedura esecutiva immobiliare n. 7/2022 R.G.E., vista l'ordinanza di delega alla vendita ex art. 591-*bis* c.p.c. emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di L'Aquila in data 09/10/2024

**AVVISA CHE**

presso lo studio del Professionista Delegato sito in L'Aquila (AQ), Piazza Santa Giusta n. 5, e tramite il portale del Gestore della vendita [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) il giorno

**16 SETTEMBRE 2026 ALLE ORE 15:30**

avrà luogo l'esame delle offerte telematiche e la

**VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti immobili:

**LOTTO 2**

Bene 3: Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà su appartamento sito in L'Aquila (AQ) VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, piano T, per complessivi mq. 219,61

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 64, Sub. 6, Categoria A2

**NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA:**

Il terreno su cui sorge l'intero edificio, all'interno del quale si trovano gli immobili pignorati ha, secondo il vigente P.R.G. del Comune di L'Aquila, le seguenti destinazioni urbanistiche:

- per il 3% della superficie ricade in "Zona destinata a viabilità", normata dall'art. 27 delle N.T.A.;
- per il 73,8% della superficie ricade in "Zona agricola normale", normata dall'art. 63, c.2 II, delle N.T.A.;
- per il 23,1% della rimanente superficie ricade in "Zona di rispetto stradale", normata dall'art. 77 delle N.T.A..

**L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.**

**Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.**

Il CTU, nella Relazione integrativa del 02/12/2024 ha confermato la legittimità degli immobili in forza di **titolo edilizio** presentato ed autorizzato dal Comune di L'Aquila per un fabbricato per abitazione

rurale "a servizio diretto dell'agricoltura" (così come descritto nella Relazione tecnica allegata al titolo edilizio), da realizzarsi su "Zona agricola" in conformità all'allora vigente "Piano di Fabbricazione", antecedente all'attuale PRG (come descritto nella prima pagina del titolo edilizio che, testualmente riporta: "Il fabbricato da realizzare ricade dentro la zona rurale prevista dal P.d.F. per la frazione di Cese di Preturo. È conforme alle norme di attuazione. Sul P.R.G. la destinazione di zona non ha subito variazioni."). Nello stesso titolo edilizio si trova, inoltre, il riferimento all'autorizzazione rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile in data 06/03/1975, prot. n. 1617. Tale riferimento è riportato in calce alla scheda denominata "Quadro di rispondenza alle norme di attuazione del programma di fabbricazione", facente parte della documentazione allegata al titolo edilizio.

Come si evince dalla perizia del CTU, per il Lotto 2, è stato rilasciato, dietro presentazione di pratica sisma n. AQ-BCE-A-16280, il contributo statale per gli immobili classificati "A" (danni lievi), per un importo di € 7.271,24.

Per tale immobile il CTU ha dichiarato che è stato possibile acquisire l'ultimo certificato di controllo della caldaia murale dell'impianto di riscaldamento, regolarmente compilato dal tecnico manutentore.

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E CARATTERISTICHE:**

Trattasi di un appartamento posto al piano terra di una palazzina composta da altre due unità abitative di tipo residenziale, di cui un'altra, quella posta al piano sottostada, interessata dalla presente procedura esecutiva (bene n. 1 del lotto 1), e da due locali garage, di cui uno all'interno della presente procedura ed identificato come bene n. 2, del lotto 1. La palazzina, ove è inserito l'appartamento, sorge in prossimità della frazione di Preturo del Comune di L'Aquila, in via Sant'Anna n. 6, a circa 15 km di distanza dalla città capoluogo, adiacente l'insediamento del progetto C.A.S.E. (edifici emergenziali realizzati in diversi punti del territorio del Comune di L'Aquila, a seguito del sisma del 2009), in una zona residenziale che ha visto negli ultimi anni, subito dopo il sisma, un cospicuo sviluppo edilizio con la realizzazione di numerosi edifici residenziali. La palazzina, nel suo complesso, sorge su un terreno destinato a corte comune di tutti i sub presenti, ha due ingressi carrabili, uno su via Sant'Anna e l'altro,

principale, su una strada laterale, via Cisternole. All'esterno del lotto non sono presenti, nelle immediate vicinanze, parcheggi pubblici. Nelle immediate vicinanze, e comunque entro 3/4 km, si possono trovare negozi di vicinato, supermercati, farmacie. Per i servizi più importanti ci si deve spostare in prossimità della città di L'Aquila distante, come abbiamo detto, circa 15 km.

La consistenza del lotto n. 2 è composta da un appartamento con un locale tecnico destinato a centrale termica posizionato al piano S1. Le caratteristiche che seguono descrivono, in gran parte, la tipologia costruttiva dell'intera palazzina che ospita sia il Lotto n. 1 che il Lotto n. 2.

Fondazioni: le fondazioni non sono visibili, vista la tipologia costruttiva dell'immobile (muratura di blocchetti di cemento), si presume che siano realizzate con travi rovesce in cemento armato. Esposizione: l'appartamento ha i quattro lati liberi sulla corte comune. Altezza utile interna: l'altezza utile interna varia: nell'appartamento abbiamo un'altezza di 2,94 mt, l'interno del locale tecnico destinato a CT, ha un'altezza di 2,87 mt. Strutture verticali: come detto, l'intero complesso è realizzato con una struttura portante in blocchetti di cemento. Le tamponature esterne sono in blocchi di cemento intonacate sulle due facce. Solai: la struttura dei solai, non visibile, si presume sia realizzata in modo tradizionale con travetti prefabbricati e laterizi e sovrastante getto di calcestruzzo collaborante. Copertura: la copertura è realizzata con solai inclinati a diverse pendenze aventi le medesime caratteristiche costruttive dei solai precedentemente descritti. Manto di copertura: la copertura dell'edificio è realizzata con tegole in cemento o laterizio. Pareti esterne e interne: le pareti esterne dell'edificio sono rivestite con intonaco cementizio tradizionale rifinite con pittura. Le pareti interne sono realizzate con mattoni forati e sono intonacate sulle due facce e tinteggiate con pittura lavabile. Pavimentazione interna: la pavimentazione della zona giorno e della zona notte è realizzata con piastrelle in marmo, nei bagni i pavimenti sono in gres porcellanato e le pareti, della cucina e dei bagni, sono rivestite con ceramica. Infissi interni ed esterni: l'infisso dell'ingresso è un portoncino in legno di sicurezza. Le porte interne sono tamburate, alcune con specchiature in vetro. Gli infissi delle finestre sono in pvc (finitura finto legno) con vetrocamera. Tutti gli infissi esterni dell'appartamento al piano T sono provvisti di avvolgibili in pvc. Scale: le uniche scale presenti sono quelle condominiali rivestite in marmo. Impianto elettrico, idrico, termico ed altri impianti: l'immobile è dotato di un impianto elettrico sottotraccia realizzato alla data di costruzione dell'immobile (primi anni '70), anche se, visibili, sono presenti rimaneggiamenti (nuovi frutti e

placche in diverse stanze); tale impianto è, al momento del sopralluogo, funzionante in ogni ambiente. È presente un impianto citofonico con apertura del portoncino e del cancello comune. È altresì presente un impianto di allarme. Gli impianti idrico e fognario sono collegati all'acquedotto e alla fognatura comunale; essi, alla data del sopralluogo, risultano funzionanti in ogni loro componente. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale installata in un locale esterno al piano S1 (vedasi planimetria) con corpi scaldanti in parte in alluminio e in parte in acciaio, posti in ogni ambiente. L'impianto è alimentato da gas metano che viene utilizzato anche per l'alimentazione della cucina.

Non sono presenti altri impianti. Terreno esclusivo: non presente. Posto auto: è presente una corte comune esterna utilizzata come area di sosta. Soffitta, cantina o simili: non presenti nella dotazione dell'appartamento pignorato. Dotazioni condominiali: non è un condominio costituito. Le parti comuni presenti sono quelle relative alla corte esterna, all'ingresso e alle scale comuni e ad un portico comune.

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

Gli oneri che per ogni cancellazione sono dovuti: - Imposta ipotecaria 0,50% (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 con l'esclusione delle ipoteche volontarie (in quanto esenti dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 15 D.P.R. 29.9.1973, n. 601, per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00). - Tassa ipotecaria €.35,00 ai sensi della tabella allegata al D.P.R. 31.10.1990, n. 347 - Bollo €.59,00. Salvo variazioni normative.

Nella relazione integrativa il CTU ha riportato le difformità riscontrate in sede di sopralluogo, rispetto a quanto previsto nel progetto, limitatamente ed esclusivamente agli immobili pignorati, di seguito riepilogate per il Lotto n. 2:

- **LOTTO 2, piano rialzato o piano terra**

- 1) chiusura di un portico per la realizzazione di una cucina a servizio dell'appartamento, posta sul fronte ovest angolo fronte nord, con aumento di superficie utile di 9,80 mq netti;
- 2) realizzazione di una veranda/portico/ingresso comune, posta sul fronte nord ed est, avente una superficie totale di circa 36,30 mq.;
- 3) modifica in alcune partizioni interne (tramezzature);
- 4) difformità nella posizione e nella dimensione di alcune finestre (quindi dei prospetti);
- 5) difformità nella dimensione e forma dei balconi;
- 6) realizzazione, al piano S1, sul fronte est, a ridosso del locale garage, di un piccolo locale tecnico (SNR) destinato ad ospitare la caldaia che serve il piano rialzato, avente una superficie netta di circa 1,90 mq..

Oltre a tutto quanto sopra descritto, riguardante le difformità riscontrate negli immobili oggetto di pignoramento, si rileva che sono presenti, in quella che rappresenta la totale consistenza strutturale della palazzina, altri abusi edilizi che, in fase di eventuale richiesta di sanatoria, potrebbero creare delle difficoltà nel rilascio del titolo edilizio sanante, difficoltà che possono riguardare anche la certificazione di idoneità sismica.

Essi sono:

- la realizzazione di un piano primo mansardato ad uso residenziale, completamente abusivo, attualmente abitato dall'esecutata e non previsto, appunto, nel progetto oggetto di concessione. Tale intervento ha comportato modifiche sostanziali, sia alla struttura portante in muratura sia ai prospetti della palazzina. Tale piano non è inserito nella presente procedura esecutiva;
- la realizzazione di un ampliamento consistente in una stanza al piano S1 sul lato ovest, angolo fronte sud. Tale stanza non è inserita nella presente procedura esecutiva e non è presente nella consistenza del piano S1 pignorato;
- la copertura della palazzina completamente difforme a quanto previsto nel progetto autorizzato. Nel progetto era prevista una copertura a padiglione e nella realtà è stato realizzato un tetto a capanna. Ciò ha comportato modifiche sostanziali, sia alla struttura portante sia ai prospetti della palazzina;
- la realizzazione senza titolo edilizio, sul fronte sud ed in parte sul fronte est, di una grande tettoia adibita, al momento del sopralluogo, a rimessa attrezzi e autoveicoli. Tale tettoia non è inserita nella consistenza del piano S1 pignorato.

In considerazione della insanabilità degli abusi, come dichiarata dal CTU nella relazione integrativa del 2/12/2024, lo stesso ha proceduto a quantificare l'ammontare presunto della sanzione relativamente al Lotto n. 2 (in quanto l'effettivo importo può essere, in maniera precisa, quantificato solo dagli Uffici Comunali preposti).

L'ammontare delle sanzioni pecuniarie calcolate dal CTU per il Lotto n. 2 (tenendo conto sempre che l'importo effettivo potrà essere determinato soltanto dagli Uffici Comunali preposti), è pari ad €.7.984,00 (euro settemilanovecentottantaquattro/00), che andrà detratta dal valore di stima di €.148.781,27.

### **STATO CONSERVATIVO:**

L'appartamento pignorato è inserito all'interno di un edificio residenziale composto da tre unità immobiliari ad uso residenziale (di cui due inserite all'interno della presente procedura esecutiva). L'edificio, nel suo complesso, si trova in uno stato conservativo di mediocre manutenzione, con evidenti distacchi di intonaco e ferri di armatura a vista in corrispondenza dei balconi posti sulla facciata ovest, relativi proprio al piano T pignorato. All'interno lo stato di manutenzione dell'appartamento è migliore dell'esterno, con tinteggiature in buono stato e differenziate nei diversi ambienti.

Le pavimentazioni, come i rivestimenti, sono in buono stato manutentivo non essendo visibili distacchi o rotture. Gli impianti, al momento del sopralluogo, sono funzionanti anche se non è stato possibile ottenere certificazioni relative a controlli o conformità. Analogamente per l'impianto di riscaldamento alimentato da un generatore murale esterno a gas metano, posto in un locale separato al piano S1. In questo caso è stato possibile acquisire copia della scheda dell'ultimo controllo obbligatorio periodico, effettuato da un manutentore qualificato.

### **PARTI COMUNI:**

Le parti comuni, da condividere con gli altri subalterni presenti, sono quelle relative all'uso della corte comune esterna e degli ingressi carrabili, uno sul fronte nord da Via Sant'Anna e, quello sul fronte est, dalla strada laterale.

**Dalle verifiche eseguite dal CTU non risultano esserci vincoli di servitù, censo, livello o usi civici.**

### **STATO OCCUPAZIONALE:**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI:**

**Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.**

**PREZZO BASE D'ASTA: €.43.252,92 (quarantatremiladuecentocinquantaquattro/92)**

**OFFERTA MINIMA: €.32.439,69 (trentaduemilaquattrocentotrentanove/69), pari al 75% del prezzo base d'asta**

**In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a €.1.000,00 (mille/00)**

I dati sopra riportati relativi ai beni del citato LOTTO sono contenuti e meglio descritti nella Relazione di stima del 23/02/2023 e nella Relazione integrazione del 02/12/2024 redatta dal Geom. NICOLI PIERGIUSEPPE, con studio in L'Aquila (TE), Via Ugo Piccinini n. 30 (email: [nicolipgs@tin.it](mailto:nicolipgs@tin.it); [nicolipgs@gmail.com](mailto:nicolipgs@gmail.com), p.e.c.: [piergiuseppe.nicoli@geopec.it](mailto:piergiuseppe.nicoli@geopec.it), tel. 335-8143308) depositata nella Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di L'Aquila, i cui contenuti sono da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente avviso.

Gli elaborati peritali saranno disponibili per la consultazione, anche mediante link, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet richiamati nell'avviso.

## **DETERMINA**

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita:

## **[A] DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA**

### **1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE OFFERTA TELEMATICA**

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che di seguito si trascrivono:

#### **ART. 12**

##### **Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati**

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:
  - a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
  - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
  - e) la descrizione del bene;
  - f) l'indicazione del referente della procedura;
  - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  - h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
  - i) l'importo versato a titolo di cauzione;
  - l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
  - m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
  - n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
  - o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del Gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.
4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il Gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).

Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

### **ART. 13**

#### **Modalità di trasmissione dell'offerta**

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del Gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al Gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

### **ART. 14**

#### **Deposito e trasmissione dell'offerta al Gestore per la vendita telematica**

1. 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.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

### **ART. 15**

#### **Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia**

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il Gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del Gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il Gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo<sup>1</sup>) potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo co. c.p.c., sino alle ore 23.59 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente 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 casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015<sup>2</sup>. L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del Gestore PEC del Ministero della Giustizia; in caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M.

## **2. CONTENUTO DELL'OFFERTA:**

L'offerta, in bollo<sup>3</sup>, dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale);

---

<sup>1</sup> Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Servizi/Pagamenti online tramite PagoPA – utenti non registrati/Bollo su documenti" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

<sup>2</sup> Detta modalità di trasmissione dell'offerta sarà operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32/15;

<sup>3</sup> Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamenti online tramite PagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>. **La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC** con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione<sup>4</sup>;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- o) 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 ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste<sup>5</sup>;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

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

### **3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:**

- a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c) 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;
- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) 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 del giudice tutelare;
- g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc...., effettuate in separato modulo.

### **4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:**

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato al Gestore della vendita telematica **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. IBAN: IT93B0326822300052849400440**; e con unica causale "ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura); la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto ovvero alla diversa misura stabilita con provvedimento del GE. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo

<sup>4</sup> Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

<sup>5</sup> Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante.

stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

#### **5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:**

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

#### **6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:**

Le buste telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale in modalità telematica delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del Gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il Professionista Delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, che avrà durata di 48 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia e 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).

Le offerte minime in aumento stabilite dall'avviso di vendita saranno pari ad euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino ad euro 50.000,00; ad euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 50.000,00 e fino ad euro 120.000,00; ad euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 120.000,00 e fino ad euro 200.000,00; ad euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e fino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00.

Il Gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal Professionista Delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal Gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il Professionista Delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente (come individuato al precedente n. 12), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ovvero, in difetto, non sussistano i presupposti di cui all'art. 572, 3° c.p.c.; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

#### **7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO:**

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (non soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in

cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

#### **8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:**

Nell'ipotesi 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 alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

#### **9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:**

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

### **[B] DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

1. salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (non soggetto a sospensione nel periodo feriale);
2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €\*\*\*\*\* da parte di \*\*\*\* a fronte del contratto di mutuo a rogito \*\*\*\* del \*\*\*\* rep.\*\*\* e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

4. 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, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Con la conseguenza che il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, 2° co, c.p.c. e 177 disp att. c.p.c.

### **[C] DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO EX ART. 22 D.LGS. 231/2007**

1. ai sensi dell'art. 585, ult. co. c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione antiriciclaggio ex art. 22 D.lgs. 231/2007, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o menaci (a tal fine potranno utilizzarsi i modelli "antiriciclaggio persona fisica" o "antiriciclaggio persona giuridica" resi disponibili sul sito del Tribunale di L'Aquila);
2. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, co. 4, c.p.c., il professionista delegato ne darà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata nella procedura al conto corrente di provvidenza;
3. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, co. 4, c.p.c., il professionista delegato allegherà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, co. 4, c.p.c..

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE**

La pubblicità prescritta dall'art. 490 c.p.c. dovrà effettuarsi con le modalità che seguono:

- A cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.:
  - a) pubblicazione dell'avviso di vendita telematica sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, delegata a tale specifico adempimento in qualità di soggetto legittimato;
  - b) pubblicazione dell'avviso di vendita, della presente ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie), nonché ove realizzato del *virtual tour* 360°, ove realizzato, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
  - c) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati, inserendovi altresì: (i) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; (ii) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; (iii) l'inclusione dei *link* ovvero dei siti internet, ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
  - d) la campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite social network (Facebook ed Instagram) a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte;
  - e) l'inserimento del lotto in vendita anche nella cd. "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da [Astegiudiziarie.it](http://Astegiudiziarie.it) e [Reteaste.it](http://Reteaste.it);
- A cura di Astalegale.net S.p.A.:
  - f) Pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, della presente ordinanza e della relazione di stima (correlata da fotografie e planimetrie), nonché del *virtual tour* 360°, ove realizzato, sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);

▪ A cura di Gruppo Edicom S.p.A.:

- g) Pubblicazione dell'avviso di vendita, della presente ordinanza e della relazione di stima<sup>6</sup> (correlata da fotografie e planimetrie), nonché del *virtual tour* 360°, ove realizzato, sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).

Tutti gli adempimenti pubblicitari sopra indicati saranno effettuati almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine di presentazione delle offerte (termine non soggetto a sospensione feriale), con permanenza degli avvisi su tutti i siti internet sopra indicati e per l'intero periodo.

▪ A cura del gestore della vendita telematica nominato in ordinanza:

- h) realizzazione del *virtual tour* 360° degli immobili oggetto della procedura diversi dai terreni, ruderi, superfici edificabili e posti auto, nonché degli immobili in costruzione a meno che il delegato non lo ritenga opportuno in considerazione dello stato di avanzamento dei lavori. A tal fine il delegato non appena acquisito il fondo spese da parte del creditore, dovrà indicare al custode di prendere immediato contatto via e-mail con il gestore della vendita telematica<sup>6</sup> al fine di coordinare con lo stesso le operazioni di sopralluogo da effettuare nel più breve tempo possibile. Il gestore della vendita telematica svolgerà tale attività in qualità di ausiliario e il referente della Società dovrà essere accompagnato di persona dal custode per consentire l'accesso agli immobili pignorati.

Sotto il profilo operativo il professionista delegato procederà come segue:

- gli adempimenti pubblicitari che precedono dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato, verificata la procedibilità dell'azione esecutiva, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, mediante invio, almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, dell'avviso di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., individuata come soggetto collettore unico per la gestione ed ottimizzazione delle forme di pubblicità che successivamente, inoltrerà ad Astalegale.net e al Gruppo Edicom tutta la documentazione necessaria per la pubblicità;
- la richiesta di pubblicazione potrà essere effettuata dal delegato tramite l'apposita piattaforma di "Richiesta online servizi" disponibile nell'area riservata del sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), avendo cura di compilare i dati richiesti, caricare la documentazione da pubblicare e fornire i dati di intestazione delle fatture (denominazione esatta del creditore, nome dell'esecutato, riferimento bancario interno es. NDG/BIP/FG/numero sofferenza), previo preliminare controllo che questi ultimi siano aggiornati;
- contestualmente all'invio della richiesta di servizi, il professionista dovrà trasmettere ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. anche le contabili di avvenuta disposizione di pagamento dei servizi da svolgere a cura delle società incaricate (Aste Giudiziarie Inlinea, Astalegale.net e Gruppo Edicom S.p.a.), attingendo le somme dal fondo spese messo a disposizione, e ciascuna società emetterà una fattura quietanzata, precisando che le richieste per le quali non sarà effettuato in tempo utile per la pubblicazione il pagamento non saranno lavorate dalle società di servizi, ed a tal fine:
  - o il pagamento ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. relativo alle spese per lo svolgimento dei servizi di cui è stata incaricata dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla stessa presso Monte dei Paschi di Siena, con codice IBAN: IT 40 O 01030 13900 000063162124, inserendo come causale l'indicazione del Tribunale, tipo di procedimento, numero ed anno di ruolo e numero/i lotto/i e data vendita (es. LAQUILA – EI01/2023-L.1-DV 23072024);
  - o il pagamento ad Astalegale.net S.p.A. per lo svolgimento dei servizi di cui è stata incaricata dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla stessa presso Credito Emiliano, con codice IBAN IT80R0303233840010000263314, inserendo come causale l'indicazione del Tribunale, tipo di procedimento, numero ed anno di ruolo e numero/i lotto/i e data vendita (es(es. LAQUILA –EI01/2023-L.1-DV 23072024);
  - o il pagamento a Gruppo Edicom S.p.a. per lo svolgimento dei servizi di cui è stata incaricata dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla stessa presso Banca di Asti con codice IBAN: IT 89 T 06085 12000 000 000021593, inserendo

<sup>6</sup> - Ove il gestore nominato è Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.: e-mail [virtualltour@astegiudiziarie.it](mailto:virtualltour@astegiudiziarie.it).

- Ove il gestore nominato è gestore Astalegale.net S.p.A.: e-mail [procedure.laquila@astalegale.net](mailto:procedure.laquila@astalegale.net).

- Ove il gestore nominato è Gruppo Edicom S.p.A. e-mail: [info.laquila@edicomspa.it](mailto:info.laquila@edicomspa.it).

come causale l'indicazione del Tribunale, tipo di procedimento, numero ed anno di ruolo e numero/i lotto/i e data vendita (es. LAQUILA –EI01/2023-L.1-DV 23072024);

- in caso di ammissione al gratuito patrocinio del creditore procedente, il delegato dovrà trasmettere, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il provvedimento autorizzativo. In tal caso, nell'espletamento delle attività funzionali alla vendita, il delegato avrà cura di distinguere, nel rispetto della disciplina di cui all'art. 131, comma 4, d.p.r. 115/2002 (t.u. spese di giustizia), tra le spese da anticipare (ivi incluse tutte le spese di pubblicità e del gestore della vendita telematica da ritenersi essenziali alla vendita telematica) e quelle prenotate a debito (quali quelle inerenti i compensi degli ausiliari), allegando la ricevuta attestante l'avvenuta prenotazione a debito da parte della cancelleria, evidenziando al G.E. eventuali difficoltà nelle operazioni di vendita determinate dal mancato anticipo delle spese da parte dell'erario.

#### **DISPONE**

che il Professionista Delegato, sotto la propria responsabilità, abbia cura di:

- a. trasmettere ad Aste Giudiziarie Inlinea le contabili di avvenuto pagamento degli oneri pubblicitari e delle spese del Gestore della vendita telematica, insieme alla documentazione da pubblicare sui siti internet, preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;
- b. precisare, per ogni singola richiesta di servizi, i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa la fattura (creditore anticipatario delle spese di pubblicità e delle spese del Gestore della vendita telematica);
- c. verificare la correttezza della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche e sui siti internet;
- d. acquisire il giorno precedente a quello fissato per la vendita, tramite l'area riservata del Portale delle Vendite Pubbliche, la certificazione relativa all'inizio della pubblicazione delle singole inserzioni pubblicitarie sul PVP e sui siti di pubblicità legale in base all'art. 490 c.2 c.p.c., alla loro durata ed agli eventi significativi, in base all'art. 7 del D.M. 31/10/2006;
- e. comunicare entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. l'esito del medesimo rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita, così che la stessa possa inserirlo sull'apposita area del PVP.

#### **DISPONE**

che il Custode:

- a) assicuri agli interessati all'acquisto di visitare l'immobile nella dovuta riservatezza in tempo utile per il deposito dell'offerta, accompagnandoli di persona o tramite un proprio delegato (senza costi aggiuntivi), precisando gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art.63, 2° comma, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore, nonché lo stato occupativo dell'immobile e la natura di "titolo per l'esecuzione forzata per rilascio" del decreto di trasferimento;
- b) dia attuazione alla liberazione in favore dell'aggiudicatario, in mancanza di esonero, ai sensi del novellato art. 560 comma 10 c.p.c.

#### **RENDE NOTO**

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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;
- b) che 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;

- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il Custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione 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 i casi diversi da quello di cui all'art. 560, c. 3 c.p.c., sarà emesso solo su istanza dell'aggiudicatario da far pervenire al Custode con le forme di cui al periodo che precede; in ogni caso, all'atto del pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario o l'assegnatario potrà avanzare richiesta di attuazione a spese della procedura del provvedimento di cui all'articolo 586, secondo comma c.p.c. con istanza a mezzo mail e/o PEC al Professionista Delegato, a cui si darà corso a mezzo del Custode giudiziario che richiederà al G.E apposito ordine di liberazione, che attuerà decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni; in difetto di tempestiva richiesta dell'aggiudicatario il rilascio dell'immobile potrà essere eseguito esclusivamente sulla base del decreto di trasferimento nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;
- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet di pubblicità di titolarità dei gestori della vendita;
- g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;
- h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal Custode a chiunque vi abbia interesse;

#### **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. 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.;

#### **INFORMA**

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che eventuali informazioni e/o delucidazioni potranno essere richieste al Custode I.V.G. - Istituto Vendite Giudiziarie nonché al sottoscritto Professionista Delegato (fisso e fax: **086262062**; cell: **3883696758** – ore ufficio) nonché al Gestore delle vendite telematiche Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a..

Per una più completa reperibilità del Custode, oltre che tramite i servizi di prenotazione delle visite agli immobili pubblicati sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE e/o su altri siti internet disposti dal Magistrato, si comunica che l'Istituto è rintracciabile anche ai seguenti recapiti:

Codice Fiscale da inserire nel P.V.P. per la prenotazione delle visite: **VGLGTN60R03A187E**

Modulo IVG per l'istanza di visita: **<http://www.ivgabruzzo.com/IstanzaVisitaBeni.htm>**;

Posta elettronica certificata: **[ivgavezzano@pec.it](mailto:ivgavezzano@pec.it)**;

Posta elettronica ordinaria: **[ivgavezzano@gmail.com](mailto:ivgavezzano@gmail.com)**;

Recapiti dei funzionari IVG all'uopo delegati: **3285943787** o **3664670370** (ore ufficio);

Recapito fisso e fax ufficio: **08631940168** - **08631940462**;

La richiesta di visita degli immobili deve avvenire tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito **<https://pvp.giustizia.it>**, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, l'utente interessato a partecipare alla vendita telematica potrà avvalersi dei seguenti mezzi di contatto:

- Help desk dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, al numero: **058620141**;
- E-mail: **[assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)**.

**La partecipazione alla vendita implica:**

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

Da ultimo l'aggiudicatario dovrà rilasciare la dichiarazione antiriciclaggio ai sensi dell'art. 585, 4° comma c.p.c. e 22 D. Lgs. 21/11/2007 n. 231.

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso, si rimanda all'ordinanza di vendita e alle norme in materia.

L'Aquila, 23.06.2026

La Professionista Delegata  
(Avv. Marzia Lombardo)