

Raglione

STUDIO LEGALE

Via Giuseppe Garibaldi, 339/e 67051 Avezzano (AQ)
tel. e fax 0863.444247 cell.3496468343
e.mail: studiolegaleraglione@gmail.com

TRIBUNALE CIVILE DI AVEZZANO

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto avv. Maria RAGLIONE, c.f. RGLMRA81S56A515N, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Avezzano ex art. 591 bis c.p.c. in data 05.07.2022, nel procedimento esecutivo **n. 25/2020 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **giovedì 26 settembre 2024, alle ore 15.00**, presso il proprio studio in Avezzano (Aq), via Garibaldi 339/E, procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti e successive integrazioni della stessa, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla l. n. 47/85 come modificata ed integrata dal DPR n. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, vizi per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. n.47/85 come integrato e modificato dall'art.46 D.P.R. n.380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, fatta eccezione per le seguenti formalità:

-domanda giudiziale- esecuzione in forma specifica, Trascrizione del 27/07/1993, Reg. Gen.13727 – Reg.Part.11809, Pubblico Ufficiale Tribunale di Avezzano Rep. 0 del 14/06/1993;

-domanda giudiziale- esecuzione in forma specifica, Trascrizione del 18/10/1995, Reg. Gen.16157 – Reg.Part.13148, Pubblico Ufficiale Tribunale di Avezzano Rep. 0 del 12/06/1993.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO UNICO, costituito come di seguito:

1) Diritti di piena proprietà su una stalla, posta a piano T di un edificio di maggiore consistenza, ubicata a Scurcola Marsicana (Aq), cap. 67058, via dei Porcini, n.6.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Avezzano- Catasto dei Fabbricati del Comune di Scurcola Marsicana: **foglio 21, particella 43, sub.1, categoria C/6, classe 1, consistenza 733 mq, superficie catastale 733 mq, rendita €. 681,41, piano T; Catasto Terreni - Fg.21, part.43, Qualità Ente Urbano.**

Il bene può essere divisibile, viste le dimensioni e la presenza di più accessi.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

A seguito di istanza di accesso agli atti rivolta dal perito estimatore, Ing.Nuccitelli Agostino, al SUE del Comune di Scurcola Marsicana, è emerso che la stalla è conforme al titolo edilizio autorizzativo, ovvero alla Concessione Edilizia n.8 del 14/04/1982 prot.n.1619. Rispetto agli elaborati grafici si rilevano alcune piccole difformità.

-sul lato rivolto a nord-ovest, sotto una delle finestre è stata realizzata una porta d'accesso;

-sul lato rivolto a sud-ovest è stato realizzato un piccolo vano tecnico contenente uno scaldacqua. Tale vano è correttamente raffigurato nella planimetria catastale.

Disponibilità del bene: in corso contratto di locazione temporanea, sino all'aggiudicazione. Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode, Istituto Vendite Giudiziarie con ufficio in Avezzano, presso il Palazzo di Giustizia di Avezzano, Via Corradini (mail: ivgavezzano@gmail.com - Tel. 0863/1940168).

Oneri condominiali: -

2) Diritti di piena proprietà su appartamento, ubicato a Scurcola Marsicana (Aq), cap.67058, via dei Porcini, n.6, posto a piano 1, interno 2, rivolto a nord-est.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Avezzano- Catasto dei Fabbricati del Comune di Scurcola Marsicana: **foglio 21, particella 43, sub.2, categoria A2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita €. 557,77, piano 1; Catasto Terreni - Fg.21, part.43, Qualità Ente Urbano.**

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

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

Oneri condominiali: -

L'appartamento non era stato previsto nella Concessione Edilizia n.8 del 14/04/1982 prot.n.1619, che autorizzava la realizzazione di due fabbricati da destinare a stalla (piano terra) e fienile (piano primo). Di fatto è stato realizzato nell'anno 1983 un solo fabbricato di tali dimensioni, alterando abusivamente la destinazione d'uso del piano primo, nel quale il fienile autorizzato è stato ridimensionato in modo da ricavare i due appartamenti. Per tale

difformità è stata richiesta al Comune di Scurcola Marsicana in data 16/04/1986 pratica n.271 una concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/1985 sul Condono Edilizio. La richiesta sembrerebbe corredata di tutta la necessaria documentazione e l'oblazione risulta interamente pagata. Tuttavia per la richiesta sono stati utilizzati i modelli "Mod.47/85-D Opere ad uso non residenziale" e ciò, oltre a non essere appropriato dato che l'abuso riguarda gli appartamenti, ha comportato anche una sottovalutazione del calcolo delle oblazioni, dato che i coefficienti per opere non residenziali sono decisamente minori di quelli per le opere residenziali.

A seguito di richiesta inoltrata dal perito estimatore al SUE del Comune di Scurcola Marsicana, questo ha emesso un provvedimento in forma di richiesta di integrazione documentale, dal quale si evince la necessità di produrre n.1 marca da bollo da euro 16.00, versare i diritti di segreteria pari ad euro 115,00 ed il conguaglio degli oneri concessori pari ad euro 4.307,02, per un totale di euro 4.380,57. Tramite confronto verbale con i tecnici comunali è emerso che, poiché la domanda di condono è corredata di tutta la documentazione essenziale (CIS, elaborati grafici, etc.) il mancato pagamento nel termine indicato nel provvedimento non inficia il rilascio della concessione edilizia a sanatoria.

Gli importi di cui agli oneri sopra indicati ed alle spese sono stati decurtati dal valore di stima dei beni di cui alla lettera 2) e 3).

3) Diritti di piena proprietà su appartamento, ubicato a Scurcola Marsicana (Aq), cap.67058, via dei Porcini, n.6, posto a piano 1, interno 3, rivolto a sud-ovest.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Avezzano- Catasto dei Fabbricati del Comune di Scurcola Marsicana: **foglio 21, particella 43, sub.3, categoria A2, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita €. 588,76, piano 1; Catasto Terreni - Fg.21, part.43, Qualità Ente Urbano.**

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto raffigurato nelle pratiche edilizie ad eccezione di alcune piccole differenze:

la stanza rivolta a nord-ovest indicata come "cucina" nella planimetria catastale e come "tinello" nel progetto di condono è in realtà una sala hobby, alla quale si accede non solo dalla zona giorno, come raffigurato, ma anche dal corridoio. La vera cucina è annessa alla zona giorno.

Disponibilità del bene: in corso contratto di locazione temporanea sino all'aggiudicazione. Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode, Istituto Vendite Giudiziarie con ufficio in Avezzano, presso il Palazzo di Giustizia di Avezzano, Via Corradini (mail: ivgavezzano@gmail.com - Tel. 0863/1940168).

Oneri condominiali: -

Per quanto riguarda la regolarità edilizia di questo immobile valgono le stesse considerazioni esposte per il bene di cui al punto 2).

4) Diritti di piena proprietà su fienile in costruzione, ubicato a Scurcola Marsicana (Aq), cap. 67058, via dei Porcini, n.6, posto a piano 1.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Avezzano- Catasto dei Fabbricati del Comune di Scurcola Marsicana: **foglio 21, particella 43, sub.4, categoria F3, piano 1; Catasto Terreni - Fg.21, part.43, Qualità Ente Urbano.**

Disponibilità del bene: libero

Oneri condominiali: -

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Questa porzione è conforme alla Concessione Edilizia n.8 del 14/04/1982 prot. n.1619, dalla quale si evince che la destinazione d'uso autorizzata è quella di fienile.

5) Diritti di piena proprietà su terreno, ubicato a Scurcola Marsicana (Aq), cap.67058, via dei Porcini, n.6, piano T.

Terreno edificabile, cortile, porzioni di fabbricato destinate a servizi per l'azienda, corpo scala con ingresso comune. Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Avezzano- Catasto Terreni del Comune di Scurcola Marsicana: **foglio 21, particella 43, Qualità Ente Urbano, superficie 7830 mq.**

Non sussiste totale corrispondenza catastale:

- nella mappa catastale non risulta la sagoma dei servizi per l'azienda;
- i servizi per l'azienda non sono censiti in catasto;
- non esiste un elaborato planimetrico che rappresenti compiutamente tutte le porzioni presenti, con precisazione di quelle comuni.

Disponibilità del bene: il terreno su cui insiste il fabbricato costituito dai beni sinora elencati e descritti comprende altre porzioni ulteriori rispetto al fabbricato, già descritte in precedenza. Il corpo scala con ingresso comune e i corpi aggiuntivi al piano terra, destinati a servizi per l'azienda, sono utilizzati dai vari familiari occupanti i beni in questione.

Riguardo la sanabilità di tali corpi la normativa dispone che per poter applicare una procedura di regolarizzazione edilizia le opere illecite debbano avere il requisito della doppia conformità, ovvero debbano essere conformi sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento di presentazione dell'istanza di sanatoria (ai sensi dell'art.36 o dell'art.37 del D.P.R.380/2001) sia alla disciplina vigente all'epoca di esecuzione delle opere illecite.

La dimostrazione della doppia conformità richiede molta accuratezza, spetta al richiedente e si basa innanzitutto sull'esatta collocazione temporale dell'opera illecita.

Nel caso in esame, come argomentato dal CTU, ing. Nuccitelli Agostino nell'integrazione di perizia del 09.01.2023, non è stato possibile asserire se ci sia o meno la succitata doppia conformità dei corpi di fabbrica illeciti, innanzitutto perché è stata fornita un'indicazione solo sommaria dell'epoca di realizzazione ed inoltre perché non ci sono elementi sull'esistenza o meno all'epoca di un'impresa agricola a titolo principale e di un'unità aziendale di almeno 10.000 mq (il terreno in questione ha una superficie di soli 7.830 mq). L'estrema soluzione, in caso di non sanabilità, sarebbe la demolizione delle porzioni abusive.

Se i corpi di fabbrica fossero stati invece realizzati dopo l'adozione del P.R.G. (ottobre 2001) o, ancora meglio, dopo l'approvazione (settembre 2004) sussisterebbe sicuramente la doppia conformità e quindi la sanabilità.

A quest'ultimo proposito si evidenzia che in un secondo momento l'Esperto consultava la cartografia storica suggerita dall'Ufficio tecnico del Comune di Scurcola. Dall'esame dei fotogrammi disponibili per l'area d'interesse, uno relativo all'anno 1985, che conferma la sagoma originale del fabbricato e due del 2005, da cui si vede chiaramente l'ampliamento abusivo, non è stato possibile fare valutazioni più esatte sulla sanabilità. A tal fine, infatti, sarebbe stato utile un fotogramma immediatamente precedente all'ottobre 2001, ossia al periodo di adozione del PRG.

Proprio a causa di queste incertezze il CTU già in fase di stima del bene aveva applicato una decurtazione del valore dello stesso pari al 5%, decurtazione ritenuta adeguata sia ai costi necessari per la procedura di sanatoria (spese professionali, oneri concessori, diritti d'istruttoria, bolli, aggiornamento catastale) che a quelli necessari per la demolizione.

Rif. 1) 2) 3) 4) 5): il tutto meglio specificato nella perizia in atti e successive integrazioni, a cui si rimanda integralmente, da considerarsi parte integrante del presente atto, anche in riferimento ad ulteriori informazioni non inserite nel presente avviso di vendita.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380/2001 e dell'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985 n. 47/85. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Prezzo base : € 421.048,83 (Euro quattrocentoventunomilaquarantotto/83).

Offerta minima: € 315.786,63 (Euro trecentoquindicimilasettecentoottantasei/63),
pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 20.000,00.

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

*** **

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo 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.astetelematiche.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 25 SETTEMBRE 2024 (antecedente a quello dell'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, co. 5, D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Sono ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt.571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica. Le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti indicati (offerente e procuratore legale) saranno dichiarate inammissibili.

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso occorre allegare copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo pec.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, co. 2, D.M. n. 32/2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; -la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma

prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, co. 7, D.M. n. 227/2015);

-se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

-se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

-se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

-se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

-se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo *di casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari **al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario partitario intestato al Tribunale di Avezzano al seguente IBAN IT 92 T 08327 40440 000000310104; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale ""ASTA R.G. 25/2020, CAUZIONE LOTTO UNICO"", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno lavorativo precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente partitario della procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it>) – sezione Pagamenti pagoPA – Bollo su documento "Pagamento di bolli digitali". La ricevuta XML (denominata Bollo) attestante l'avvenuto pagamento del bollo andrà allegata, insieme al cd. "Pacchetto Offerta" alla PEC con cui viene inviata l'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione. Non potranno essere eseguiti bonifici per "cassa".

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 24 ore.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti).

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, **il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.**

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente partitario intestato al Tribunale di Avezzano il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, co. 7, D.M. n. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, dei compensi spettanti a norma del d.m. n. 227/15 al professionista delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento.

Se il dovuto (sia a titolo di saldo prezzo che di oneri accessori), non è depositato nel termine, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita.

Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177, disp. att., c.p.c..

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** **

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 25/2020 R.E." o mediante bonifico da eseguirsi sul conto corrente partitario; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che, l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585, co. 3, c.p.c. e 2822 c.c..

*** **

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, co. 5, d.lgs. n. 385/93, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, co. 4, d.lgs. n. 385/93, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, co. 7, D.M. n. 227/2015) sul conto corrente partitario intestato al Tribunale di Avezzano IT 64 Q 08327 40440 000000310101 (indicazioni più dettagliate sulle modalità di pagamento del saldo prezzo saranno fornite a seguito dell'eventuale aggiudicazione).

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

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, **Istituto Vendite Giudiziarie** con ufficio in Avezzano, presso il Palazzo di Giustizia di Avezzano, Via Corradini (mail: ivgavezzano@gmail.com - Tel. 0863/1940168), **la richiesta di appuntamento deve essere trasmessa con richiesta da inviare mediante il portale delle vendite telematiche. Non saranno evase richieste di visita indirizzate con altre**

modalità ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Maria Raglione, con studio in Avezzano (Aq), Via Garibaldi n.339/E (Tel. e fax 0863444247).

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

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

Il recapito sopra indicato è attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

-la lettura integrale della relazione peritale e successive integrazioni 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 e 490 c.3 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

-pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

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

-pubblicazione sui siti www.idealista.it, www.casa.it e www.bakeca.it;

-campagna pubblicitaria Social Media marketing tramite i Social Media (Facebook ed Instagram).

Avezzano, lì 17.06.2024

Il Professionista Delegato
Avv. Maria RAGLIONE