

Studio Legale

Avv. Roberto Walter Berardini

Via Rosana n. 17 - 67055 Gioia dei Marsi (AQ)

Via G. Garibaldi n. 339/E Avezzano (AQ)

Tel.Fax 0863.444247 mobile 349.0608911

Pec: robertowalter.berardini@pec.it

Email: roberto.berardini@virgilio.it

C.F. BRRRRT75D11G492Y

Piva 01890460668

TRIBUNALE DI AVEZZANO

Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 1/2019 R.G.E.

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

Il sottoscritto Avv. Roberto Walter Berardini, CF BRRRRT75D11G492Y, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Avezzano ex art. 591 bis c.p.c. in data 20.02.2026 nel procedimento esecutivo n. 1/2019 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **07.07.2026 alle ore 15:00**, presso il proprio studio in Avezzano (AQ), via G. Garibaldi n.339/E, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.spazioaste.it, dei seguenti beni immobili meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. n.47/85 come integrato e modificato dall'art.46 D.P.R. n.380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

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

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

- **(Bene 1):** Diritto di piena proprietà 1/1 su un appartamento ubicato a Trasacco (AQ), Via Monte Velino n. 73, piano 2-3, censito al NCEU di detto Comune al foglio 3, p.lla 1577, sub 6, cat. A/2, classe 4, vani 11, superficie catastale 225 mq., rendita € 908,96, piano 2-3;
- **(Bene 2):** Diritto di piena proprietà 1/1 su cantina-magazzino ubicata a Trasacco (AQ), Via Monte Velino n. 73, piano S1, posta a servizio del Bene 1 (abitazione) con il quale costituisce il lotto posto in vendita, censito al NCEU di detto Comune al foglio 3, p.lla 1577, sub 8, cat. C/2, classe 3, consistenza 31 mq., superficie catastale 38 mq., rendita € 78,45, piano S1;
- **(Bene 3):** Diritto di piena proprietà 1/1 su garage con due basculanti ubicato a Trasacco (AQ), Via Monte Velino, piano T, posto a servizio del Bene 1 (abitazione) con il quale costituisce il lotto posto in vendita, censito al NCEU di detto Comune al foglio 3, p.lla 1582, cat. C/6, classe 8, consistenza 35 mq., superficie catastale 43 mq., rendita € 83,15, piano T.

DESCRIZIONE: I beni sopra indicati costituenti il **lotto 1**, sono rappresentati da una civile abitazione di circa 186 mq. distribuita al P.2 e P.3 mansardato con cantina al S1 e garage al PT sita nel comune di Trasacco (AQ). L'immobile è porzione di un fabbricato di più ampia consistenza che ospita altre due abitazioni nei livelli sottostanti, P.1 e P.T.. appartenenti ad altro soggetto. Il Fabbricato ha l'accesso su Via Monte Velino al civico 73. L'unità abitativa è posta al piano secondo dell'immobile ed è accessibile mediante una scala comune con altra ditta, e si distribuisce in soggiorno, cucina, un bagno disimpegnato e mediante un comodo vano scala interno ed esclusivo si raggiunge il piano terzo, adibito ad ambiente notte con tre camere ed un bagno. Entrambi i livelli sono provvisti di balconi, quello del piano secondo è correlato da un ampio terrazzo coperto. Sempre con la predetta scala comune si raggiunge, al PS1, una cantina di circa 34 mq. (bene 2) a servizio dell'abitazione. Nella corte è presente, in un altro piccolo corpo di fabbrica, un comodo garage (bene 3), con due basculanti e congruo per due posti auto, raggiungibile da Via Monte Velino mediante un passaggio comune con il proprietario delle altre porzioni di fabbricato.

CONFINI: L'immobile (unità abitativa-bene 1) comprende tutta la sagoma di un fabbricato al P2 ed al P3 mansardato, pertanto "affaccia" sulla corte. Tuttavia il raggiungimento di tali livelli è consentito previo un passaggio ed una scala comune anche agli immobili sempre distinti al fg.3, p.lla 1577 con il sub 4 e 5, intestati a soggetto diverso dall'esecutato. L'immobile, al PS1 (bene 2), confina con il vano scala comune e la cantina meglio distinta al fg.3, p.lla 1577 con il sub 7 intestata a soggetto diverso dall'esecutato. L'immobile, al PT (bene 3), confina con passaggio comune ed altro garage intestato a soggetto diverso dall'esecutato. In ordine al garage (bene 3) si evidenzia come lo stesso sia comprensivo anche di una corte retrostante, oggi, accessibile solo attraversando le p.lle al N.C.E.U. al fg. 3 n.1583, n.1578 e la p.lla 1577 sub 2, intestate soltanto altro soggetto diverso dall'esecutato; nella sostanza vi è un accesso di fatto ma non di diritto.

STATO DI CONSERVAZIONE: Seppure l'immobile ha un buon grado di rifiniture interne per la scarsa manutenzione esso presenta gravi segni di deterioramento e quindi necessita di interventi (si rinvia alla perizia per ogni maggior dettaglio in merito). Non esiste il certificato energetico dell'immobile e neppure sono state fornite le certificazioni di corretta installazione degli impianti.

SITUAZIONE URBANISTICA: Dall'esame della perizia emerge che l'immobile ricada in Zona C2 Espansione (Art. 47 NTA-Vd.si Allegato "E"). Gravano i seguenti vincoli: PAI Area a Rischio molto Elevato. Sono comunque consentiti interventi manutenzione e ristrutturazione senza aumenti di carico urbanistico. L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Trasacco si evince che tutto il fabbricato di appartenenza del Bene 1 e Bene 2 è stato realizzato in forza della Licenza Edilizia n.2 del 20/07/1969, successiva Concessione Edilizia n.49 del 23/06/1984, Concessione Edilizia in Sanatoria n.190 del 01/02/1900 ed ultima Concessione Edilizia n.98/02, Prot.5320 del 10/06/2002. Dal confronto degli elaborati grafici di questi due ultimi titoli si evidenziano le difformità che seguono. Il vano adibito a cucina al Piano Primo è destinato a Letto così come tutto il piano secondo, destinato all'ambiente notte, ha un carattere urbanistico di "accessorio alla residenza", quali locali di sgombro ed idrici. Ricadendo l'abitazione in un sito soggetto al vincolo idrogeologico non è possibile ipotizzare un recupero abitativo del P.3, questa pratica edilizia ipotizzerebbe un aumento di cubatura che la predetta zona non consente pertanto la difformità è riconducibile al diverso uso, aspetto che ovviamente incide sul valore dell'immobile, aspetto di cui se ne è tenuto conto nella scelta del valore immobiliare. Al contrario, l'uso improprio della cucina a fronte della camera da letto, può esser sanato in quanto da questo cambio d'uso e non di destinazione non scaturisce aumento di carico urbanistico. La copertura del terrazzo ci perviene legittima nei diritti urbanistici ma in difformità ai materiali ed ai disegni tecnici (legno, tegole etc.), anche questi aspetti sono stati ricompresi nel valore totale dell'immobile derivato anche dallo stato di conservazione. Infine la cantina al PS1 ci perviene non tramezzata su un lato, aspetto serenamente sanabile contestualmente al P.2. Porteremo in conteggio a detrazione il costo di 2.000,00 euro, cifra necessaria ed onnicomprensiva per legittimare l'immobile in termini edilizi. Per quanto concerne il bene 3 ossia il garage dalla perizia si evince che Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Trasacco, nessun titolo è stato trovato che legittima chiaramente il garage. Lo stesso Comune ha rilasciato una dichiarazione da cui si evince che due pratiche edilizie, intestate al proprietario dell'epoca, la n.58/83 verb.6 e la n.49/84 verb.7, richiamante nell'Albo, non sono presenti in archivio: questo non vuol dire che le stesse possano riguardare i garage ma nulla lo esclude. Per precisione la predetta dichiarazione include anche la pratica n.98/2002 che, al contrario, in un secondo momento, è stata ritrovata (Vd.si allegato "B1a") ma la stessa tratta la tettoia del piano secondo e non il garage in esame.

Per quanto concerne il bene 1 ed il bene 3 c'è corrispondenza dei dati catastali identificativi dell'immobile ad eccezione del numero civico.

Per quanto concerne il bene 2 non sussiste corrispondenza catastale. Nella planimetria catastale è riportato un tramezzo in corrispondenza del vano scala che nello stato dei luoghi non c'è. Per avere la conformità è necessaria una variazione catastale il cui costo è stato ricompreso nell'importo determinato nella regolarità edilizia. Anche il numero civico non è corrispondente.

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

Sulla continuità delle trascrizioni si rimanda a quanto indicato in perizia.

ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: Sui beni sopra descritti formanti il lotto n.1 è presente la sola trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare che verrà cancellata a seguito di decreto di trasferimento con oneri a carico della procedura esecutiva.

- **Disponibilità dei beni immobili:** i beni sopra detti sono occupati dalla parte esecutata e dal suo nucleo familiare e da beni mobili ad essi riconducibili.

- **Oneri condominiali:** Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali in quanto non è costituito alcun condominio. Gravano sugli immobili tutti gli oneri e responsabilità delle parti di fabbricato comuni, quali, scala, facciata, fondazioni e quant'altro per legge.

- **Prezzo base: € 135.884,00 (Euro centotrentacinquemila ottocentottantaquattro virgola zero zero)** calcolato tenendo conto dell'abbattimento forfettario 5% per assenze di garanzie di vizi e detratto l'importo di € 2.000,00 stimato per la regolarizzazione urbanistica.

- **Offerta minima: € 101.913,00 (Euro centounomila novecentotredici virgola zero zero)**, pari al 75% del prezzo base.

- **Cauzione: almeno pari al 10% del prezzo offerto (a titolo esemplificativo prezzo offerto € 101.913,00 cauzione minima € 10.191,30).**

- **Rilancio minimo di gara: € 5.000,00.**

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.

LOTTO 2

- Diritto di piena proprietà 1/1 su terreno ubicato in Trasacco (AQ), traversa strada 33. Trattasi di terreno agricolo di 9190 mq. ricadente in Zona Agricola E1 (ex Alveo del Fucino). Esso è facilmente raggiungibile da un passaggio esistente direttamente dalla Strada 33, a ridosso del Paese. Si presenta con una geometria ideale per la coltivazione ulteriormente facilitata dalla presenza di un canale, prezioso per l'irrigazione. Identificato al Catasto Terreni, del Comune di Trasacco, foglio n. 4, particella n. 287, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale € 75,94, reddito agrario € 66,45.

Il terreno confina Il bene confina ad Ovest con altro appezzamento di terreno meglio distinto al N.C.T. al fg. n. 4 con il mappale 286 intestato ad altri soggetti diversi dalla parte esecutata e ad Est con il mappale 288 intestato ad altro diverso soggetto.

Dall'esame della perizia risulta che il terreno sia ricadente in Zona Agricola E1 (ex alveo del fucino) (Art. 59 NTA – come da certificato di destinazione urbanistica Allegato "E" della perizia). La sola formalità pregiudizievole è rappresentata dalla trascrizione del verbale di pignoramento che sarà cancellata contestualmente alla trascrizione del decreto di trasferimento a spese della procedura esecutiva.

Si rimanda alla perizia per ogni maggior dettaglio anche sulle evidenze risultanti in catasto.

- **Disponibilità del bene immobile:** il terreno sopra detto risulta coltivato dalla parte esecutata.

- **Prezzo base: € 73.520,00 (Euro settantatremila cinquecentoventi virgola zero zero)** calcolato tenendo conto dell'abbattimento forfettario 5% per assenze di garanzie di vizi.

- **Offerta minima: € 55.140,00** (Euro cinquantacinquemila centoquaranta virgola zero zero), pari al 75% del prezzo base.
- **Caucione: almeno pari al 10% del prezzo offerto (a titolo esemplificativo prezzo offerto € 55.140,00 cauzione minima € 5.514,00).**
- **Rilancio minimo di gara: € 3.000,00.**

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 di procuratore legale, ossia avvocato, anche per persona da nominare, a norma degli artt. 571 e 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.spazioaste.it, 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 messo PEC.

Le offerte di acquisto, a pena di inammissibilità, dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 06.07.2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

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, non potrà essere inferiore di oltre 1/4 al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, pena l'inefficacia ed esclusione dell'offerta;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e NON soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, 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, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria.

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separate dichiarazione da inserire come allegati all'offerta.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari o superiore **al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, ovvero la diversa somma stabilita dal G.E., esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario partitario intestato al Tribunale di Avezzano al seguente **IBAN IT 92T 08327 40440 00000310104**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "ASTA" RG 1/2019, 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. 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.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it accedendo alla stessa

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

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

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 24 ore.

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

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente partitario intestato al Tribunale di Avezzano il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione (**termine NON soggetto a sospensione feriale**); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, co. 7, D.M. n. 12 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

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. 1/2019 R.G.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 indicato nell'offerta, ovvero qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, 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 in seguito). Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

A V V E R T E

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

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

Per ogni ulteriore dettaglio relativo alle modalità dell'offerta, allo svolgimento della vendita ed all'eventuale aggiudicazione si rimanda al contenuto dell'ordinanza di delega.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato esclusivamente tramite il Portale delle Vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), selezionando l'inserzione tramite i riferimenti riportati in epigrafe (Tribunale e numero ruolo) e, di qui, cliccando sul pulsante Prenota visita immobile e compilando il modulo Richiesta prenotazione visita e possono reperire ulteriori informazioni contattando il Custode Giudiziario e Professionista Delegato, Avv. Roberto Walter Berardini, con studio in Avezzano, Via G. Garibaldi 339/E, (Tel.Fax: 0863.444247, cell. 349.0608911, mail: roberto.berardini@virgilio.it Pec: robertowalter.berardini@pec.it).

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

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

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando www.spazioaste.it al tel. 02800300 o mediante: garaimmobiliare@astalegale.net.

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

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;

- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione sui siti www.idealista.it, www.casa.it e www.bakeca.it;
- pubblicazione attraverso i social media (Facebook ed Instagram) usufruendo del servizio Campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. comprensivo della pubblicazione di un annuncio di vendita su pagina dedicata alle vendite del Tribunale, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Avezzano, 18.03.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Roberto Walter Berardini