TRIBUNALE DI AVEZZANO

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avv. Stefania ANTIDORMI, C.F. NTDSFN76D68A515T, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Avezzano *ex* art. 591-*bis* c.p.c. in data 18.02.2026 nel procedimento esecutivo n. 18 R.G.E. 2025, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **16 DICEMBRE alle ore 12,00,** presso il proprio studio sito in Avezzano (AQ), via Corradini n. 225, 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, 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. 47/1985 come modificata ed integrata dal d.P.R. n. 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. n. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 d.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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.

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

L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, comma 3 c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode ed a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario – da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

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

LOTTO UNICO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Appartamento ubicato a Castellafiume (AQ) - Via Molino n.32 Abitazione di tipo economico sita in Castellafiume (AQ), composto dal piano seminterrato, piano terra e primo piano (sottotetto), con due accessi dalla Via Molino: uno al piano seminterrato e l'altro al piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 475, Sub. 3, Categoria A3 Destinazione urbanistica: a seguito di richiesta di accesso agli atti dell'esperto stimatore, il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Castellafiume (AQ) ha dichiarato verbalmente che l'immobile staggito si trova in zona A (Ristrutturazione) del vigente P.R.G. e che l'area in cui insiste l'immobile è normata dall'art.18 delle N.T.A..

L'immobile pignorato confina a nord e a ovest con l'immobile definito in catasto terreni del Comune di CASTELLAFIUME (C126) (AQ) al foglio 7 particella 474, corte di 63 mq comune ai mappali 296,476,477 del foglio 7 e ad enti urbani; a ovest confina anche con l'immobile definito in catasto terreni del Comune di CASTELLAFIUME (C126) (AQ) al foglio 7 particella 477, area fabbricabile di 32 mq, con diritto alla corte foglio 7 mappale 474. Infine a est l'immobile confina con Via Molino.

DATI CATASTALI foglio 7 part. 475 sub 3 categoria A3 classe 3 Vani 7,5 superficie catastale 206,00 mq, rendita 426,08€ piano S1- T-1;

CONSISTENZA

DESTINAZIONE: Abitazione superficie Netta 189,90 mq; Superficie Lorda 189,90; Coefficiente 1; Superficie Convenzionale 189,90; Altezza 0,00; S1- T-1;

DESTINAZIONE: Superfici secondo il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29/03/2013 - superficie Netta 9,70 mq; Superficie Lorda 9,70 mq; Coefficiente 0,25; Superficie Convenzionale 2,42 mq; Altezza 0,00; S1- T-1;

Superficie convenzionale complessiva: 192,32 mq.

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. Nella planimetria catastale di u.i.u. è riportato al piano primo (sottotetto) un locale bagno che dal sopralluogo non esiste e al posto di tale locale c'è la copertura a falda che copre la cucina del sottostante piano terra. Quindi l'acquirente dovrà riportare in catasto quanto riscontrato dall'esperto stimatore durante il sopralluogo. Per questa operazione l'esperto opererà la decurtazione forfettaria del 2% sul valore di stima. Inoltre si fa presente che dal piano seminterrato si accede sull'area a ovest definita in catasto terreni del Comune di Castellafiume (AQ) foglio 7 particella 474 e tale area è corte comune ai mappali n.ri 296,476,477 del foglio 7 e ad enti urbani, quindi non è un'area a disposizione della particella 475 sub 3 del foglio 7. Dal 12/11/2013, con variazione in soppressione pratica n.AQ0183770, l'immobile in catasto terreni foglio 7 particella 296 è stato soppresso e ha costituito gli immobili foglio 7 particella 1518, 1519 e 1520.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si presenta con esposizione dei muri su lato nord, est, sud e ovest, le aperture sono presenti su tutti i muri perimetrali tranne che sul muro che affaccia a nord. L'altezza utile riscontrata dal sopralluogo è di: -2,15 m. al piano seminterrato; -2,50 m. al piano terra; -2,30m. e 2,50 m. al piano primo (sottotetto), dovuto alla presenza di plafone in cartongesso sul soffitto. Le strutture verticali sono in muratura di pietrame legato con malta cementizia, i solai interpiano e i balconi sono in putrelle di ferro e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

laterizi, il solaio del piano seminterrato poggia sulle fondazioni mentre la copertura a falde ha struttura in legno con sovrastante tavolato in legno e tegole in laterizio. Al piano seminterrato è stato realizzato un cappotto sulle pareti del lato nord e del lato est a difesa delle infiltrazioni d'acqua esterne, infatti durante il sopralluogo è stata rilevata una perdita d'acqua che probabilmente viene da rottura dell'acquedotto comunale su via Molino. Le pareti interne non portanti sono realizzate in mattoni forati di laterizio; le pareti interne e esterne sono intonacate. I pavimenti sono in mattonelle di gres. Gli infissi esterni sono in legno e dotati di persiane in legno; il portone di ingresso sul lato est è in legno (Via Molino), mentre la porta di ingresso a sud dalla quale si accede al piano seminterrato è in alluminio. Gli allacci alle utenze sono tutti staccati; gli impianti elettrici, di riscaldamento e produzione acqua calda, idrici, fognari e del gas non sono stati provati, ma, secondo l'esperto stimatore, nelle condizioni di degrado in cui si trovano non sono funzionanti e necessitano di importanti lavori per il loro ripristino. Sono presenti la caldaia murale nel bagno al piano seminterrato e gli elementi riscaldanti sicuramente non funzionanti. È stato riportato erroneamente in catasto un bagno al piano primo, localizzato vicino la scala di accesso al piano, che come rilevato dal sopralluogo non esiste.

STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile si presenta in stato di abbandono e ha bisogno di importanti lavori di manutenzione straordinaria quali il ripristino degli intonaci ammalorati interni e esterni compresa la totale tinteggiatura, il controllo delle falde di coperture con la sostituzione delle parti lignee ammalorate, il rifacimento del manto di copertura sostituendo le tegole, il controllo delle gronde e dei canali di scarico delle acque piovane, il ripristino di tutti gli impianti, elettrici, idrici e di scarico, termici e di produzione di acqua calda sanitaria, gas, ecc., attraverso anche la sostituzione di parti importanti di essi. Gli infissi esterni ed interni dovranno essere manutenzionati e dovranno essere forniti anche nuovi infissi interni dove mancanti. Sarà compito a totale cura e spese dell'acquirente eseguire tutti i lavori menzionati e quant'altro necessario, compreso l'ottenimento di tutte le certificazioni e autorizzazioni necessarie ai fini dell'agibilità/abitabilità dell'immobile. L'esperto in sede di valutazione del bene applicherà la decurtazione forfettaria del 10% sul valore dell'immobile per assolvere ai costi che l'acquirente dovrà supportare per i lavori da eseguire per l'immobile staggito e secondo quanto descritto in precedenza.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile. Dal sopralluogo del 25.07.2025 in presenza anche del custode giudiziario e dell'esecutato l'immobile risultava non occupato, comunque a seguito della richiesta fatta all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di l'Aquila Ufficio Territoriale Avezzano, veniva spedita all'esperto stimatore in data 14/07/2025 nota dell'ufficio "Gestione e Controllo Atti" in cui si riporta: <<... *La presente per comunicarLe che la ricerca non ha prodotto risultati……. non ci sono contratti di affitto, contratti di comodato d'uso e quant'altro registrati in corso di validità alla data odierna."*

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito di richiesta di accesso agli atti dell'esperto stimatore, il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Castellafiume (AQ) ha dichiarato verbalmente che l'immobile staggito si trova in zona A (Ristrutturazione) del vigente P.R.G. e che l'area in cui insiste l'immobile è normata dall'art.18 delle N.T.A.. L'esperto stimatore fa presente comunque che nelle rappresentazioni cartacee fornite non è molto evidente l'appartenenza del fabbricato oggetto del pignoramento alla zona omogenea di PRG comunicata dal responsabile dell'ufficio tecnico di Castellafiume.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dai documenti ricavati dall'archivio storico del Catasto dell'Aquila risulta che l'allora ufficio l'U.T.E. ha eseguito l'"ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO" degli immobili foglio 7 del Comune di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Castellafiume (AQ) particella 475 sub 1 e 2, rispettivamente con le schede n.231 e n.206 mod.5 (Catasto E.U.), il 04/08/1942 a seguito delle dichiarazioni di unità immobiliari urbane presentate nell'anno 1940 (sceda n.515506 e scheda n.515598). Le suddette unità catastali, che successivamente hanno formato l'immobile in catasto fabbricati del Comune di Castellafiume (AQ) al foglio 7 particella 475 sub 3, sono presenti dal 1940. Per cui l'immobile staggito è stato costruito prima dell'anno 1940 e non necessitava di chiedere autorizzazione preventiva per svolgere l'attività edificatoria, perché realizzato prima dell'entrata in vigore della legge urbanistica del 17 agosto 1942, n. 1150. Si fa presente che il titolo abilitativo è stato rilevato ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis del T.U. Edilizia (DPR n.380/2001): <<….*omissis*…. *1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione ….omissis….. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, (comma aggiunto dall'art.10, comma 1, lettera d), della legge n.120/2020). ….omissis….*>>.

Inoltre nell'atto di compravendita del 02/10/2006, a rogito Notaio <<…omissis…>>, le venditrici dichiarano, oltre alla costruzione del fabbricato antecedente al 1° settembre 1967, che: <<….*omissis*….. *Articolo 2 - ….omissis….. le opere di ristrutturazione sono state eseguite in virtù della concessione edilizia n. <<…omissis…>>. La Parte venditrice dichiara altresì che a tutt'oggi nell'unità immobiliare oggetto del presente atto, non sono state eseguite opere tali da richiedere concessioni od autorizzazioni in sanatoria. ….omissis…..*>>.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato di agibilità/abitabilità.
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per quanto riguarda gli usi civici il Comune di Castellafiume (AQ) è sprovvisto della "CARTA DEGLI USI CIVICI E DEL DEMANIO COMUNALE" ma il responsabile dell'area tecnica comunale ha confermato all'esperto stimatore che l'immobile in questione non è gravato da usi civici e/o diritti demaniali.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il locale bagno, riportato in catasto nella planimetria di u.i.u. al piano primo (sottotetto) dell'immobile staggito, dal sopralluogo non esiste e al posto di tale locale c'è la copertura a falda che copre la cucina del sottostante piano terra. Inoltre al piano seminterrato sul lato ovest c'è una porta con la quale si accede ai terreni identificati in catasto al foglio 7 mappali 474 e 477 che non sono corte dell'immobile staggito. Infine la superficie convenzionale considerata per il calcolo del valore di stima è stata ottenuta dal rilievo effettuato durante il sopralluogo.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Disponibilità del bene: *LIBERO*

Oneri condominiali;

Prezzo base: € 93.300,00 (Euro novantatremilatrecento/00).

Cauzione: € 9.330,00 (Euro novemilatrecentotrenta/00) pari al 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo di gara: € 3.500,00 (Euro tremilacinquecento/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 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 sottoindicate, entro le ore 12,00 del giorno 15 DICEMBRE 2026 alle ore 12,00 (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, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 D.M. n. 32/2015.

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

<u>L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:</u>

il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2 D.M. n. 32/2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente è un

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;

- l'Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;

- l'indicazione del referente della procedura;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;

- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e NON soggetto a sospensione feriale);

- l'importo versato a titolo di cauzione;

-la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; - il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo-valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex* art. 2, comma 7, D.M. n. 227/2015);

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

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

L'offerente, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, ovvero alla diversa somma stabilita dal Giudice, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario partitario intestato al Tribunale di Avezzano al seguente IBAN IT92T0832740440000000310104, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

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

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

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione. Non potranno essere eseguiti bonifici per "cassa".

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, comma 7 D.M. n. 227/2015, come indicatagli dallo stesso professionista.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, dei compensi spettanti a norma del D.M. n. 227/2015 al professionista delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento **nonché al deposito della dichiarazione prevista dall'art. 585, ultimo comma c.p.c.**

Se il dovuto (sia a titolo di saldo prezzo che di oneri accessori) non è depositato nel termine ovvero se non viene depositata entro il termine fissato la dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4 c.p.c., il Giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi degli artt. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

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

***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Come previsto dall'art. 585, comma 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 18/2025" o mediante bonifico da eseguirsi sul conto corrente partitario; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

***

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5 d.lgs. n. 385/1993, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione, all'esito della gara. Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4 d.lgs. n. 385/1993, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex* art. 2, comma 7 D.M. n. 227/2015) sul conto corrente partitario intestato al Tribunale di Avezzano. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

AVVERTE

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

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

***

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, Stefania Antidormi, CF. NTDSFN79D68A515T con studio in Avezzano (Aq), Via Corradini 225 (Email stefania.antidormi@gmail.com Tel.: 3207452605), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv Stefania Antidormi, CF. NTDSFN79D68A515T con studio in Avezzano (Aq), Via Corradini 225 (Email stefania.antidormi@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le richieste di assistenza potranno essere veicolate direttamente dalla scheda dedicata al lotto in vendita presente su *www.astetelematiche.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 Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. al tel. 0586/20141.

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

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

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

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

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

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

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

- pubblicazione attraverso i *social media* (*Facebook* ed *Instagram*) usufruendo del servizio campagna

-pubblicitaria "*Social Media Marketing*" a cura di Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., comprensivo della

- pubblicazione di un annuncio di vendita su pagina dedicata alle vendite del Tribunale, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Avezzano, 25.08.2026

Il Professionista Delegato



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009